



REVISTA DE INVESTIGAÇÕES CONSTITUCIONAIS

JOURNAL OF CONSTITUTIONAL RESEARCH

VOL. 11 | N. 3 | SETEMBRO/DEZEMBRO 2024 | ISSN 2359-5639



El derecho de las personas mayores a una vivienda adecuada: alternativas residenciales para un envejecimiento activo y participativo*

The right of the elderly to adequate housing: housing alternatives for an active and participatory ageing process

JUDITH GIFREU FONT^{1, **}

¹ Universidad Autónoma de Barcelona (Barcelona, España)

judith.gifreu@uab.cat

<https://orcid.org/0000-0002-6893-3590>

Recibido/Received: 02.08.2024 / 2 August 2024

Aprobado/Approved: 12.10.2024 / 12 October 2024

Resumen

El envejecimiento poblacional plantea un conjunto de retos que las políticas públicas deben resolver, como el envejecimiento activo y saludable o la calidad de la asistencia sanitaria y asistencial. La progresiva pérdida de las facultades físicas y psíquicas que son consustanciales al proceso de envejecimiento y el uso que hacen los mayores del espacio urbano y de sus viviendas requiere la programación de políticas públicas que fomenten un envejecimiento activo que permita optimizar oportunidades y mejorar la calidad de vida, mejorando la accesibilidad a los espacios públicos y el propio hogar. El diseño del entorno urbano y de la vivienda deben pensarse

Abstract

Population ageing poses a series of challenges that public policies must address, such as active and healthy ageing and the quality of health and care. The progressive loss of the physical and mental faculties that are inherent to the ageing process and the use that the elderly make of urban space and their homes require the programming of public policies that promote active ageing that optimize opportunities and improve the quality of life, improving accessibility to public spaces and the home itself. The design of the urban environment and housing must be considered from an integral approach, combining physical aspects with others linked to interaction and ageing in place. For this reason,

Como citar esse artigo/How to cite this article: GIFREU FONT, Judith. El derecho de las personas mayores a una vivienda adecuada: alternativas residenciales para un envejecimiento activo y participativo. **Revista de Investigações Constitucionais**, Curitiba, vol. 11, n. 3, e273, set./dez. 2024. DOI: 10.5380/rinc.v11i3.97223.

* Este trabajo se ha realizado como miembro del Grupo de investigación de la Universitat Rovira i Virgili "Territorio, Ciudadanía y Sostenibilidad", reconocido como grupo de investigación consolidado y que cuenta con el apoyo del Departament de Recerca i Universitats de la Generalitat de Catalunya (2021 SGR 00162).

** Profesora titular de Derecho Administrativo en la Universidad Autónoma de Barcelona y miembro de la Comisión Jurídica Asesora de la Generalitat de Cataluña (Barcelona, España). Doctora en Derecho, Universidad Autónoma de Barcelona. Directora de la Cátedra Enric Prat de la Riba de Estudios Jurídicos Locales y codirectora de la Cátedra Barcelona de Estudios de Vivienda. Directora de la Agencia de la Vivienda de Cataluña (2018-20) y vocal de la Comisión de Política Territorial y Urbanismo (2014-2022). Investigadora del Centro de Estudios de Derecho Ambiental (CEDAT) de la Universitat Rovira i Virgili de Tarragona y miembro del grupo de Investigación "Territorio, Ciudadanía y Sostenibilidad" de esta universidad.

desde un enfoque integral, que aúne aspectos físicos con otros vinculados a la interacción y el envejecimiento en comunidad (*aging in place*). Por ello, nuevas tipologías como el *cohousing* y el *coliving* senior o las viviendas intergeneracionales se están abriendo paso en nuestro país como alternativa a las tradiciones residencias para gente mayor.

Palabras clave: derecho de mayores, ciudades amigables con la gente mayor; accesibilidad; tipologías residenciales adaptadas para mayores; *cohousing*.

new typologies such as senior cohousing and coliving or intergenerational housing are making headway in our country as an alternative to traditional residences for the elderly.

Keywords: *Elder law; age-friendly cities; accessibility; age-friendly residential typologies; cohousing.*

SUMARIO

1. Nuevas realidades demográficas: el auge de las sociedades envejecidas. **2.** El desarrollo de estrategias globales para dar respuesta a las necesidades de las personas mayores. **3.** Ciudad para la diversidad: el diseño universal como garantía de participación activa de los mayores en la sociedad. **4.** El derecho de los mayores a una vivienda adecuada. **4.1** Marco jurídico para el reconocimiento del derecho a una vivienda adecuada. **4.2** Igualdad y no discriminación por edad: la garantía de la accesibilidad universal en materia de vivienda. **5.** Alternativas residenciales para las personas mayores. **6.** Conclusiones. **7.** Referencias.

“(...) Leontinus Gorgias centum et septem compleuit annos neque umquam in suo studio atque opere cessauit. Qui, cum ex eo quaeretur cur tam diu uellet esse in uita: ‘Nihil habeo’, inquit, ‘quod accusem senectutem’. Praeclarum responsum et docto homine dignum!
[14] Sua enim uitia insipientes et suam culpam in senectutem conferunt. (...) Non uiribus aut uelocitate aut celeritate corporum res magnae geruntur, sed consilio, auctoritate, sententia, quibus non modo non orbari, sed etiam augeri senectus solet”.
Cato Maior de Senectute, Tulio Cicerón

1. NUEVAS REALIDADES DEMOGRÁFICAS: EL AUGE DE LAS SOCIEDADES ENVEJECIDAS

Hace años que las sociedades capitalistas están experimentando –primero lentamente y ahora a un ritmo cada vez más acelerado– un vuelco en la pirámide generacional. Según un informe de la ONU, en 2050, más de un cuarto de la población superará los 60 años en todas las regiones del mundo (con la salvedad del continente

africano). Este dato, unido al crecimiento de la esperanza de vida, confirma que nos encaminamos hacia un modelo de sociedad donde las personas mayores se situarán en la centralidad de las políticas locales y nacionales. Donde antes predominaban en número las personas en edad laboral, en adelante, van a proliferar las personas de edad avanzada.¹ Las ciudades son entes en permanente metamorfosis y por ello también esta nueva realidad debe ser acogida por las políticas urbanas. Ni las ciudades son estáticas ni responden a un único modelo urbano, puesto que “En cada época, la vida urbana se manifiesta en unos valores y unas aspiraciones que cabe sintetizar como modelos de ciudad”.² Esta metamorfosis demográfica diseña, además, un paisaje monocolor en la España vaciada: el de los pueblos rurales habitados exclusivamente por mayores, guardianes de una memoria y de unas tradiciones que perviven en tanto lo hagan sus moradores.

Aun cuando es inevitable que surjan voces agoreras en torno a la dificultad de abordar el reto demográfico, el envejecimiento de la población debe ser visto como una oportunidad y no como un problema social. Lamentablemente, las sociedades occidentales avanzan a marchas forzadas hacia la superficialidad más absoluta, donde parece que solo cuente la juventud y el índice de productividad y que hacerse mayor lleva aparejada una pérdida de estatus, prestigio y visibilidad dentro de la comunidad. No obstante, cabe recordar que, durante siglos, los mayores, como depositarios de la autoridad moral, han sido venerados y respetados por su sabiduría y habilidades acumuladas y por su rol cohesionador intergeneracional. La tradicional percepción de la persona mayor como un ser dependiente, frágil y pasivo que no genera ningún retorno a la sociedad no deja de ser una visión estereotipada y reduccionista que no tiene en cuenta la gran heterogeneidad de situaciones que definen el proceso de envejecimiento. El principio de solidaridad intergeneracional deviene esencial en nuestro Estado de Derecho para construir una sociedad que rechace cualquier tipo de prejuicio asociado a la edad y, en este contexto, el hecho de hacerse mayor empieza a ser visto como una oportunidad de crecimiento y desarrollo personal. En consonancia, debe ponerse en valor el capital social y cultural que atesoran las personas mayores y favorecer marcos en los que éstas puedan sentirse reconocidas y respetadas, con el fin de promover una

¹ No existe en la legislación española una definición jurídica de lo que debe entenderse por “persona mayor”, aunque la mayoría de estudios consideran que cumplen esta condición las personas que han superado el umbral de los 65 años. Ciertamente, se trata de un colectivo muy heterogéneo, puesto que abarca una horquilla de más de 35 años, y ello comporta que la condición física y la capacidad cognitiva varíe sustancialmente entre los mayores “jóvenes” y los de edad más avanzada e, incluso, dentro del grupo de “jóvenes” o del grupo de “supermayores”, es difícil establecer comparaciones por la diversidad de situaciones existentes. No hay duda de que la condición de “persona mayor” es una cuestión de auto percepción, puesto que la edad objetiva (la cronológica) no tiene que ir necesariamente acompañada de la biológica.

² LÓPEZ RAMÓN, Fernando. El modelo de ciudad en el urbanismo español. In: GIFREU FONT, Judith; BASSOLS COMA, Martín; MENÉNDEZ REXACH, Ángel (dir). **El derecho de la ciudad y el territorio: Estudios en homenaje a Manuel Ballbé Prunés**. Madrid: Instituto Nacional de Administración Pública, 2016, p. 107.

sociedad que no discrimine ni segregue por razón de la edad.³ Es desde esta perspectiva que se han acuñado conceptos como los de envejecimiento productivo,⁴ envejecimiento activo⁵ o envejecimiento positivo.⁶ Cada vez más personas mayores, después de su jubilación, permanecen activos, aportando tiempo, conocimientos y talento creativo, y se involucran en actividades de voluntariado, asociacionismo o mentoría, colaborando en la construcción de una sociedad más activa, solidaria e inclusiva. No olvidemos tampoco su papel tradicional de sostén y apoyo a la familia, haciéndose cargo del cuidado de los nietos o de otras personas dependientes y contribuyendo muchas veces con sus pensiones al sustento de la economía familiar.

Los mayores forman parte, en buena medida, del grupo de personas más desfavorecidas que son atendidas desde los servicios sociales con el fin de procurar una mejora de su situación económica, de su calidad de vida y de su plena integración y de evitar las situaciones de discriminación y de violencia o maltrato.⁷ En tal sentido, y como consecuencia de la consagración del Estado de Derecho y del Estado de bienestar, las administraciones públicas –con el concurso de los sectores productivos, las organizaciones de la sociedad civil y toda la sociedad en su conjunto– deben garantizar el ejercicio pleno de los derechos de las personas mayores, asegurándoles condiciones de vida dignas⁸ y ayudándolas a afrontar y superar los graduales problemas y dependencias vinculados a la edad. Para garantizar los derechos (seguridad económica, participación activa en la toma de decisiones, disminución de la brecha digital, etc.) que les faciliten llevar una vida independiente y saludable, es esencial la confluencia de políticas públicas que aborden el problema de forma integral e integrada,

³ La gerontofobia o el edadismo son conceptos acuñados para dar nombre a las actitudes o comportamientos prejuiciosos y discriminatorios contra las personas de edad avanzada. Recientemente se ha creado en España el Observatorio del Edadismo, un proyecto financiado por el Ministerio de Derechos Sociales y Agenda 2030 para reducir el problema de la discriminación por razón de edad (accesible en: <https://www.observatoriodeledadismo.es>).

⁴ BASS, Scott A.; CARO, Francis G.; CHEN, Yung-Ping. **Achieving a productive aging society**. Westport, CT: Auburn House, 1993

⁵ OMS. **Active ageing: a policy framework**, 2002. Accesible en: <https://iris.who.int/handle/10665/67215>

⁶ GERGEN, M.; GERGEN, K. Positive aging. In: GUBRIUM J.F.; HOLSTEIN, J.A. (Eds.). **Ways of aging**. Boston: Blackwell Publishing Ltd, 2006, p. 203-224.

⁷ La política de mayores tiene su centro de gravedad en los servicios sociales orientados a la prevención de riesgos, la atención de necesidades y la promoción del bienestar del individuo, vid. al respecto DOMINGUEZ MARTÍN, Mónica. **Despoblación rural y envejecimiento: políticas públicas y servicios municipales de protección y atención a las personas mayores**. Serie Claves del Gobierno Local 40, Barcelona: Fundación Democracia y Gobierno Local, 2024, p. 253. Sobre la prestación de servicios sociales en el ámbito local, vid. FONT LLOVET, Tomás. Gestión de servicios sociales en el ámbito local: nuevos planteamientos sobre la ciudad y la contratación pública. In: TOLIVAR ALAS, Leopoldo y CUETO PÉREZ, Miriam (dir.), **La prestación de servicios socio-sanitarios: nuevo marco de la contratación pública**. Valencia: Tirant lo Blanch, 2020, p. 21-45.

⁸ LAZO VITORIA, Ximena. Prestación de servicios a las personas: ¿concierto social o contrato? **Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica**, n. 20, 2023, p. 33.

esencialmente en lo que atañe a la cobertura de un modelo de protección social que corrija las desigualdades existentes dentro de este colectivo tan poco homogéneo.⁹ Tampoco debe olvidarse que el aumento de las situaciones de dependencia coincide con el auge de nuevas estructuras familiares –de menor tamaño que la familia nuclear– que han debilitado la función cuidadora que ésta ha llevado a cabo tradicionalmente, por lo que se hace necesario el impulso de programas orientados a dar apoyo psicosocial y de voluntariado a las personas que cuidan de personas dependientes en sus hogares, así como servicios de respiro familiar en centros de atención diurna.¹⁰ Desde esta perspectiva, la economía de los cuidados ofrece amplias potencialidades para la mejora de la calidad de vida de los mayores, contribuyendo, además, al desarrollo económico y la generación de empleo.

Al mismo tiempo, la consolidación de la administración electrónica y el avance irrefrenable de los procesos automatizados y la inteligencia artificial generan notables beneficios al conjunto de la ciudadanía, como la simplificación de trámites y la reducción de plazos, pero simultáneamente, también penalizan a aquellos colectivos que no son usuarios de las nuevas tecnologías y la digitalización.¹¹ Esta transición digital ha traído consigo una mengua de la tradicional atención presencial (*face-to-face*) en el funcionamiento administrativo y de la toma de decisiones, sustituida por la inteligencia artificial.¹² Un ejemplo paradigmático es la concertación –generalmente por medios electrónicos– de cita previa obligatoria para el acceso a los servicios, que se impuso con la pandemia e inexplicablemente se ha mantenido tras ella y que no deja de ser una “barrera” administrativa que perjudica notablemente a las personas mayores, la mayoría de las cuales sufre la brecha digital, lo que supone una discriminación etaria. Desde esta perspectiva, se ha sostenido que los avances tecnológicos no son algo neutral para la Administración, que se protege defensivamente con ellos frente a la ciudadanía, con el riesgo de que la tecnología se convierta en un arma de la denominada “burocracia defensiva” y, en este sentido, en un instrumento de

⁹ Dicha heterogeneidad se describe no solo en términos de capacidad económica, sino también por el hecho de que la edad de los miembros que componen este colectivo abarca una horquilla que puede llegar a los 35 años.

¹⁰ De conformidad con los Principios de Naciones Unidas en favor de las Personas de Edad (Resolución 46/91 de la Asamblea General de las Naciones Unidas, de 16 de diciembre de 1991), el cuidado de las personas mayores dependientes no debe recaer única y exclusivamente en la familia, por lo que se requiere el impulso de programas de corresponsabilización (servicios, prestaciones, apoyos...) en beneficio de las personas prestadoras de estos cuidados.

¹¹ NOGUEIRA LÓPEZ, Alba. Vulnerabilidad administrativa. Los obstáculos administrativos en el acceso a los programas de vivienda. In: PALEO MOSQUERA, Natalia (coord.). **Políticas y derecho a la vivienda: gente sin casa y casas sin gente**. Valencia: Tirant lo Blanch, 2020.

¹² RAMIÓ, Carlos. **Inteligencia artificial y administración pública: Robots y humanos compartiendo el servicio público**. Barcelona: Catarata, 2019.

poder, dominación y control incompatible con los valores y principios superiores de nuestro ordenamiento.^{13 14}

2. EL DESARROLLO DE ESTRATEGIAS GLOBALES PARA DAR RESPUESTA A LAS NECESIDADES DE LAS PERSONAS MAYORES

De acuerdo con Naciones Unidas, el envejecimiento de la población mundial es una tendencia irreversible en las sociedades capitalistas y económicamente más avanzadas, gracias al aumento de la calidad de vida y al control voluntario de la fecundidad, que sitúa las tasas de natalidad en cifras muy reducidas.¹⁵ En su *Informe social mundial 2023* se afirma que, en el año 2050, el número de personas mayores de 65 años ascenderá a 1.600 millones en todo el mundo, lo que significa que, para entonces, 1 de cada 6 personas tendrá 65 años o más.¹⁶ España no escapa de esta realidad, muy al contrario. Y es que el Índice de envejecimiento 2023 registró su cifra máxima (137,3%) respecto de años anteriores, lo que significa que se contabilizaron 137 personas mayores de 64 años por cada 100 menores de 16 años.¹⁷

Aunque estas cifras reflejan un aumento en la esperanza de vida de la población mundial y una mejora general de las condiciones de salud, también evidencian otras situaciones que precisan ser abordadas desde distintas disciplinas científicas —siendo el Derecho una de ellas—, entre las que se pueden mencionar la disminución progresiva de la población joven, el descenso en los niveles de fecundidad, el cambio de rol de la mujer dentro de la sociedad, y la necesidad de promover sistemas de salud adecuados para tratar y prevenir enfermedades a largo plazo y de adaptar el entorno físico y tecnológico para permitir que las personas mayores de 65 años puedan contar con un nivel de vida adecuado, lo que obliga a replantear tanto las políticas públicas que se implementen a corto, medio o largo plazo,¹⁸ tomando en cuenta las necesidades específicas de este grupo poblacional, como el papel que desempeña dentro de la sociedad y el sistema jurídico que les sirve de soporte. Y es que, como afirman Keller Garganté

¹³ BOTO ÁLVAREZ, Alejandra. Nuevas barreras burocráticas: la Administración defensiva digital. **Documentación Administrativa**, n. 10, ene-jun 2023.

¹⁴ El Gobierno español ha anunciado recientemente la pronta eliminación de la cita previa obligatoria mediante la modificación del artículo 14 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

¹⁵ Son muchas las parejas que, por razones económicas o simplemente porque desean vivir sin las ataduras que trae consigo la paternidad, optan libremente por no tener hijos.

¹⁶ UNDESA [Departamento de Asuntos Económicos y Sociales de las Naciones Unidas]. **Informe social mundial 2023: No dejar a nadie atrás en un mundo que envejece**. New York: Naciones Unidas, 2023, p. 3.

¹⁷ En 2022, la cifra se situó en el 133,5%, mientras que en 1999 el índice de envejecimiento era del 99% (Fundación Adecco), lo que no hace sino demostrar que la tasa de envejecimiento aumenta a un ritmo acelerado.

¹⁸ VÁZQUEZ ALBERTINO, Mariqueta. Las personas mayores como titulares de derechos. **Tiempo de paz**, n. 145, 2022, p. 105.

y Ezquerria Samper,¹⁹ algunas de las políticas públicas que se han implementado para atender las necesidades de las personas mayores se han centrado en el establecimiento de sistemas de pensiones, de atención sanitaria, o de atención a la dependencia, las cuales no siempre consideran la posibilidad de garantizar el envejecimiento activo o un mayor nivel de participación pública.

A diferencia de los Objetivos de Desarrollo del Milenio, la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible (2015) ha otorgado reconocimiento a los derechos humanos de las personas mayores en sus Objetivos, algunos de los cuales se refieren explícitamente en sus metas a este sector de la población –o incorporan el criterio etario–, mientras que otros, sin contener mención expresa alguna, abordan metas que son reconducibles al mismo (no discriminación por edadismo, acceso universal, protección social universal, reconocimiento de los cuidados, reducción de la desigualdad, etc.). No obstante, la preocupación de las instituciones internacionales acerca del fenómeno del envejecimiento de la población es anterior. En 2002, la Segunda Asamblea Mundial de las Naciones Unidas sobre el Envejecimiento (Madrid, 2002)²⁰ adoptó por unanimidad la Declaración Política y el Plan de Acción Internacional de Madrid sobre el Envejecimiento, estableciendo un enfoque basado en el envejecimiento activo, que se asienta sobre los principios de salud, participación, seguridad y aprendizaje a lo largo de la vida, lo que supuso un cambio de paradigma y de modelo de pensamiento respecto de este grupo de población. Según la OMS, el envejecimiento activo es “el proceso en que se optimizan las oportunidades de salud, participación y seguridad a fin de mejorar la calidad de vida de las personas a medida que envejecen”.²¹ Esta definición comprende la necesidad de: 1. Garantizar la autonomía de las personas mayores, entendida como la posibilidad de tomar decisiones libremente de acuerdo a sus gustos y preferencias, 2. Permitir la independencia, es decir, la posibilidad de continuar ejecutando sus actividades cotidianas de forma autónoma, con o sin ayuda, y 3. Contar con una mejor calidad de vida.

La Unión Europea (UE) se ha centrado en el despliegue de herramientas para apoyar a los gobiernos nacionales en la promoción y diseño de políticas públicas para mayores, dando cumplimiento a lo dispuesto en la Declaración del Consejo de la Unión Europea sobre el Año Europeo del Envejecimiento Activo y de la Solidaridad Intergeneracional (EPSCO), de 6 de diciembre de 2012, y en la Comunicación de la Comisión Europea de 20 de febrero de 2013 [COM(2013) 83 final], en la que se insta a los Estados

¹⁹ KELLER GARGANTÉ, Christel; EZQUERRA SAMPER, Sandra. Viviendas colaborativas de personas mayores: democratizar el cuidado en la vejez. **REVESCO: revista de estudios cooperativos**, n. 137, 2021, p. 74.

²⁰ La Primera Asamblea Mundial del Envejecimiento, convocada por la Asamblea General de las Naciones Unidas (Viena, 1982) puso en marcha un Plan de Acción Internacional (Resolución 37/51), con una serie de medidas para garantizar los derechos de los mayores. Se trata del primer instrumento internacional que sentó las bases para la formulación de políticas y programas sobre el envejecimiento.

²¹ OMS, *op. cit.*, p. 12.

miembros a que sigan las Orientaciones que han de guiar el envejecimiento activo y la solidaridad entre las generaciones, elaboradas conjuntamente por los Comités de Empleo y Protección Social de la Unión Europea, con motivo del Año Europeo del Envejecimiento Activo y de la Solidaridad Intergeneracional 2012.²² Más recientemente, el Consejo de la Unión Europea ha emitido unas Conclusiones sobre la integración del envejecimiento en las políticas públicas, aprobadas mediante procedimiento escrito el 12 de marzo de 2021 (6976/21), en las que exhorta a los estados miembros, entre otras actuaciones, a elaborar un marco estratégico nacional para la integración del envejecimiento –con directrices y recomendaciones sobre cómo maximizar los beneficios, hacer frente a los riesgos potenciales y abordar los principales retos que plantea esta realidad–; promover políticas coherentes, coordinadas y transversales; mejorar el acceso y la calidad de la asistencia sanitaria y de los cuidados de larga duración; estudiar vías de acceso a la jubilación alternativas y más flexibles que ofrezcan incentivos para una vida laboral activa más larga; y que se comprometan a fomentar el envejecimiento activo y saludable. Ciertamente, España ha dado algunos pasos en esta dirección, pudiendo destacarse el *Marco de Actuación para las personas mayores* (2014)²³ y la *Estrategia nacional de personas mayores para un envejecimiento activo y para su buen trato 2018-2021*, aprobada por el Pleno del Consejo Estatal de Personas Mayores, el 30 de noviembre de 2017. Este documento parte de una diagnosis de la situación de las actuaciones en materia de envejecimiento activo y saludable en España y propone cinco grandes líneas de actuación para garantizar el envejecimiento activo de los españoles, con sus respectivos objetivos y medidas: 1. Mejora de los derechos de los trabajadores mayores y alargamiento de la vida laboral, 2. Participación en la sociedad y en sus órganos decisorios, 3. Promoción de la vida saludable e independiente, en entornos adecuados y seguros, 4. No discriminación, igualdad de oportunidades y atención a situaciones de fragilidad y de mayor vulnerabilidad, y 5. Evitación del mal trato y de los abusos a las personas mayores. Asimismo, cabe señalar la aprobación de diversas leyes autonómicas de servicios sociales²⁴ que prevén la adopción de planes estratégicos destinados

²² Vid. asimismo, el Libro Verde sobre el envejecimiento: Fomentar la solidaridad y la responsabilidad entre generaciones [COM(2021) 50 final], cuyo objetivo es fomentar el debate político sobre cómo anticiparse y responder a los desafíos y oportunidades que brinda el envejecimiento de la población, así como la Estrategia Europea de Cuidados de la Unión Europea (2022), con el fin de garantizar unos servicios asistenciales de calidad, asequibles y accesibles y mejorar la situación de cuidadores y de receptores de cuidados. Y la Resolución del Parlamento Europeo, de 7 de julio de 2021, sobre el envejecimiento del viejo continente: posibilidades y desafíos relacionados con la política de envejecimiento después de 2020 (2020/2008(INI)).

²³ Marco de actuación para las personas mayores. Propuestas y medidas para fortalecer el ejercicio de los derechos de las personas mayores, Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad, Madrid, 1 de octubre de 2014.

²⁴ FORNS I FERNÁNDEZ, María Victòria; ALEGRE-AGÍS, Elisa. The constitutional guarantee of the provision of local Social Services in Spain: a comparative regional study. *Revista de Investigações Constitucionais*, Curitiba, vol. 11, n. 1, e232, jan./abr. 2024; FORNS I FERNÁNDEZ, María Victòria. The management of local social

a personas mayores o programas municipales de subvenciones.²⁵ No obstante, otros ámbitos de enorme relevancia han quedado ubicados durante mucho tiempo en el punto ciego de las políticas públicas, como la construcción de vivienda adaptada y la rehabilitación edificatoria, imprescindible para suprimir los obstáculos físicos existentes en las viviendas y mejorar su funcionalidad y accesibilidad.²⁶

3. CIUDAD PARA LA DIVERSIDAD: EL DISEÑO UNIVERSAL COMO GARANTÍA DE PARTICIPACIÓN ACTIVA DE LOS MAYORES EN LA SOCIEDAD

La progresiva pérdida de las facultades físicas y psíquicas que son consustanciales al proceso de envejecimiento y el uso que hacen los mayores del espacio urbano, los equipamientos comunitarios y las viviendas exige la programación de políticas públicas que fomenten un envejecimiento activo, que permita optimizar oportunidades y mejorar la calidad de vida. Que las personas mayores puedan moverse libremente por la ciudad contribuye a su desarrollo personal y social, dado que podrán realizar actividades que sean de su agrado pudiendo compartirlas con otras personas, de su mismo grupo etario o no. La movilidad deviene un factor clave para la independencia y la participación social y su obstaculización puede llevar al ostracismo y la exclusión social. El Derecho urbanístico y el Derecho de la accesibilidad deben procurar que los nuevos desarrollos y las intervenciones de regeneración y renovación en la ciudad consolidada sean entornos inclusivos y normalizados; que sean, en suma, ciudades amigables con la gente mayor.²⁷ En este sentido, el “diseño para todos” y la “accesibilidad universal”

services in Spain. **A&C – Revista de Direito Administrativo & Constitucional**, Belo Horizonte, ano 22, n. 87, p. 65-87, jan./mar. 2022.

²⁵ CHINCHILLA PEINADO, Juan Antonio; DOMINGUEZ MARTÍN, Mónica. El derecho a la vivienda de las personas mayores. La desarticulación del territorio entre el ámbito rural y las grandes urbes. **Cuadernos de derecho local**, v. 39, n. 56, 2021, p. 152-153.

²⁶ En España, las políticas de suelo y vivienda, tradicionalmente centradas en la creación de nueva ciudad, ponen el acento en la rehabilitación edificatoria a raíz del estallido de la burbuja inmobiliaria y de la introducción, en la normativa estatal, del principio de desarrollo urbano sostenible. Pueden citarse, entre otras iniciativas, el Plan Nacional de Rehabilitación de Edificios 2013-2016 y el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, Rehabilitación Edificatoria y Regeneración y Renovación Urbanas, 2013- 2016 del Ministerio de Fomento, que prevén ayudas para adecuar las viviendas a las necesidades especiales de los mayores debido a su diversidad funcional. Cabe reseñar, igualmente, el Plan Estatal de acceso a a vivienda 2022-2025, que contiene un programa (Programa 9) de fomento de viviendas para personas mayores; en concreto, se fomenta la promoción de viviendas o de su rehabilitación para destinarlas durante un plazo mínimo de 40 años al alquiler o la cesión de uso para personas mayores de 65 años o con discapacidad, disponiendo de instalaciones y servicios comunes adaptados. También debe señalarse que, merced a los fondos Next Generation, España se ha beneficiado de importantes ayudas para afrontar la rehabilitación del parque edificado, desde una perspectiva esencialmente de eficiencia energética.

²⁷ Sobre el protagonismo del Derecho urbanístico en la conformación de ciudades amigables con la gente mayor en aplicación del diseño y accesibilidad universales, pueden consultarse VELASCO CABALLERO, Francisco. Derecho urbanístico y envejecimiento demográfico. **Indret: Revista para el Análisis del Derecho**, n. 4, 2018, p. 1-54; y GIFREU FONT, Judith. El diseño de ciudades amigables con las personas mayores: retos y

constituyen patrones fundamentales de la ordenación y configuración de la ciudad.²⁸ Aunque falta mucho camino por recorrer, un número considerable de gobiernos locales están plenamente implicados en fortalecer la acción social en favor de los mayores²⁹ y en mejorar el entorno urbano haciéndolo más accesible y acogedor, mediante la implementación de estrategias propias o en el marco de la Red Mundial de Ciudades y Comunidades Amigables con las Personas Mayores –una iniciativa impulsada por la Organización Mundial de la Salud en 2010 para conectar ciudades, comunidades y organizaciones *age-friendly*, que cuenta en la actualidad con 1300 miembros en todo el mundo–.

El diseño de una ciudad pensada –también– para el colectivo de la gente mayor debe partir de un enfoque holístico, que aúne aspectos físicos con otros vinculados a la interacción y el envejecimiento en comunidad. Por tanto, se debe impulsar la aprobación de planes urbanísticos, de movilidad y tecnológicos que faciliten la inclusión social de las personas mayores y contribuyan a mejorar su calidad de vida. En concreto, el urbanismo debe garantizar la accesibilidad de todos a los espacios urbanos y los servicios, y promover un uso cómodo seguro e intuitivo del entorno, evitando cualquier tipo de discriminación por razón de la edad. Esto pasa por eliminar o reducir drásticamente las barreras arquitectónicas que impiden la libertad física o sensorial de las personas. La percepción de lo que se considera una barrera arquitectónica difiere en cada individuo o grupo social, ya que depende de sus propias necesidades; así, por ejemplo, las barreras de una persona con discapacidad auditiva o visual pueden ser distintas a las de las personas mayores —aunque pueden compartir algunos puntos en común—. No obstante, corresponde a la regulación urbanística lograr un consenso entre las barreras existentes y los cambios que deben implementarse en la configuración de las ciudades para asegurar que estas sean inclusivas y accesibles para todos. Aceras deterioradas o estrechas por las que no puede transitar una silla de ruedas y zonas sin aparcamientos reservados son algunas de las barreras

oportunidades para el Derecho urbanístico del siglo XXI. In: GIFREU FONT, J. (dir.) **El envejecimiento activo como nuevo reto para los gobiernos locales: la construcción jurídica de servicios públicos y espacios amigables para las personas mayores**, Cizur Menor: Aranzadi, 2024, p. 63-114.

²⁸ Sin perjuicio de la normativa autonómica sobre la materia, vid., en el ámbito estatal, el Real Decreto 193/2023, de 21 de marzo, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los bienes y servicios a disposición del público; el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social; la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados; y el Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

²⁹ Sobre las prestaciones que integran la acción municipal en favor de los mayores, vid. DOMÍNGUEZ MARTÍN, *op. cit.*, p. 101 y siguientes.

arquitectónicas a las que deben enfrentarse diariamente las personas mayores o con movilidad reducida. Estas barreras causan exclusión social y territorial en las personas de edad avanzada ya que impiden la movilidad en el entorno cercano a su vivienda y hacia otros espacios urbanos, limitando sus espacios de vida a su vivienda o institución de residencia;³⁰ además, favorecen el riesgo de caídas y atropellos incrementando el miedo a salir de la casa y confinando a las personas mayores en su domicilio lo que puede generar, adicionalmente, problemas de soledad, depresión y ansiedad.³¹ Para afrontarlas, las ciudades deberían contar con una serie de requerimientos y servicios (relativos a la salud, movilidad, equipamiento, instalaciones, etc.) que en otros segmentos de población —por ejemplo, las personas de mediana edad— pueden considerarse prescindibles. Si bien se ha señalado que la legislación urbanística no ha tomado conciencia suficiente sobre la responsabilidad de los instrumentos urbanísticos para garantizar una ciudad amigable con las personas mayores,³² lo cierto es que cada vez más gobiernos locales se han ido sumado al carro de las políticas enfocadas a mayores a través de multiplicidad de proyectos integrales que abordan aspectos físicos y sociales.

Las situaciones de diversidad funcional y movilidad reducida que sufre el colectivo de mayor edad requiere intervenciones focalizadas en la mejora de la accesibilidad universal en la denominada “cadena de la accesibilidad” (vivienda, espacios públicos, dotaciones...) ³³ mediante la eliminación de las barreras arquitectónicas

³⁰ Vid. MONTORO GURICH, Carolina; MORENO TAPIA, Camila. El impacto de las infraestructuras de movilidad vertical en la calidad de vida de las personas mayores: Pamplona como estudio de caso. **Ciudad y territorio: Estudios territoriales**, n. 209, 2021, p. 704. Estos autores proponen la implantación de Infraestructuras de Movilidad Urbana Vertical (IMUV) –elementos mecánicos de uso público o privado (ascensores, escaleras mecánicas y rampas)– como posible solución para salvar las barreras en los espacios urbanos. Un estudio sobre las IMUV instaladas en la ciudad de Pamplona demostró que cerca del 25% de los usuarios utiliza estas estructuras, permitiéndoles mantener el nivel de actividad al que estaban acostumbrados y haciendo más cómoda su rutina diaria (p. 714-715).

³¹ GARCÍA VALDEZ, María Trinidad; SÁNCHEZ GONZÁLEZ, Diego; ROMÁN PÉREZ, Rosario. Envejecimiento y estrategias de adaptación a los entornos urbanos desde la gerontología ambiental. **Estudios demográficos y urbanos**, v. 34, n. 1, 2019, p. 108. Un estudio realizado en el año 2010 en la ciudad de Bahía Blanca (Argentina) demostró que las personas mayores de 65 años que se encuentran socialmente aisladas presentan mayor riesgo de deterioro funcional y malnutrición (BAGNULO, Cecilia; PIZARRO, Nora. Distribución espacial de los adultos mayores en condición de riesgo de malnutrición en la ciudad de Bahía Blanca. **Revista Universitaria de Geografía**, n. 19, 2010, p. 130).

³² BLANCO VELASCO, María de la Cruz. **Accesibilidad universal y movilidad sostenible en el espacio público: bases para su incorporación al planeamiento urbanístico en Andalucía**. Sevilla, 2019. Tesis (Doctorado)- Universidad de Sevilla, p. 605.

³³ Como acertadamente apunta GARCÍA-MILÀ, “La accesibilidad es una cadena que, para que sea útil, no puede romperse; para ir a comprar hay que salir de casa, bajar a la calle, caminar por la acera y acceder al mercado o a la tienda vecina (...) la adaptación funcional de la vivienda, la de los elementos comunes de la edificación y la del entorno urbano son piezas de un mismo puzzle que están vinculadas y que deberían estar más coordinadas.” (GARCÍA-MILÀ LLOVERAS, Xavier. Rehabilitación/accesibilidad en el parque de viviendas: la adaptación funcional de la vivienda. In: VV. AA. **Innovaciones para vivir bien en casa cuando las personas tienen una situación de dependencia**. Caser Fundación y Fundación Pilares, 2015, p. 159).

(obstáculos físicos, señalizaciones insuficientes) que limitan su autonomía y la implantación de medidas preventivas frente a posibles accidentes, como el uso de una pavimentación adecuada y la señalización de pendientes, obras, cruces de calles e intersecciones, mobiliario urbano, etc. Otra exigencia que se proyecta sobre las políticas locales concernientes a la ordenación de la ciudad es la creación de espacios públicos seguros y bien iluminados que minimicen el riesgo asociado a la delincuencia y la criminalidad, respecto de las cuales este colectivo ofrece una mayor vulnerabilidad. Una ordenación urbanística que adopte parámetros de diseño universal ha de promover una configuración viaria de calles de ancho continuo, con rutas accesibles que dispongan de pavimento estable y antideslizante en seco y en mojado, libre de elementos sueltos y obstáculos que dificulten el desplazamiento, permitiendo un tránsito seguro y autónomo. La aplicación de bandas longitudinales paralelas en los itinerarios peatonales (banda de afección a fachada, banda de tránsito peatonal, banda de mobiliario exterior) constituye una buena práctica, ya que permite visualizar fácilmente un recorrido libre de obstáculos, garantizando la accesibilidad y evitando potenciales peligros. De igual manera, una mejora sustancial del entorno en términos de seguridad vial sería la generalización de semáforos con señales acústicas y “de cuenta atrás”, esto es, los que muestran el tiempo restante antes de que el semáforo se ponga en rojo, así como de señales visuales y acústicas en las vías públicas y la mejora de la iluminación pública, que beneficiaría especialmente a las personas mayores afectadas por alguna discapacidad o limitación en su actividad. Asimismo, convendría mejorar la visibilidad de los pasos de peatones y proporcionar espacios de descanso en los de largo recorrido y dotar a las paradas de autobuses con marquesinas y asientos; sin olvidar la importancia de las campañas de educación vial. En consecuencia, el planeamiento urbanístico debe promover actuaciones integradas y normalizadas que incorporen como un todo los aspectos urbanísticos, arquitectónicos y de transporte; que minimice y establezca las máximas condiciones de seguridad en los recorridos peatonales; que proporcione información clara y fácilmente interpretable de los distintos flujos circulatorios, prestando una atención especial a los puntos de cruce; que considere el diseño y emplazamiento del mobiliario urbano; y que atienda a la futura conservación, mantenimiento y limpieza del entorno urbano, como elemento clave para calificar su accesibilidad.³⁴

³⁴ LÓPEZ PEREDA, Pedro; BORAU JORDÁN, José Luís. Diseño urbanístico para todas las personas. In: Fundación ONCE-Fundación Arquitectura COAM. **Accesibilidad universal y diseño para todos**. Madrid: Artes Gráficas Palermo, 2011, p. 61.

4. EL DERECHO DE LOS MAYORES A UNA VIVIENDA ADECUADA

4.1. Marco jurídico para el reconocimiento del derecho a una vivienda adecuada

La Declaración Universal de Derechos Humanos (art. 25.1) y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (art. 11.1) consagran el derecho de toda persona –con independencia de la edad, el género u otros motivos– a un nivel de vida adecuado, dentro del cual se engloba también el *derecho a una vivienda adecuada*. El reconocimiento de ese derecho se hace explícito para las personas mayores en los Principios de las Naciones Unidas en favor de las personas de edad (principio 1) y en la Convención Interamericana sobre la Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores, la cual les garantiza el derecho a una vivienda digna y adecuada y a vivir en entornos seguros, saludables, accesibles y adaptables a sus preferencias y necesidades (art. 24). En el ámbito europeo, la Carta Social Europea Revisada reconoce un derecho universal a la vivienda y obliga a los Estados a garantizar su ejercicio efectivo (art. 11) y la Carta de Derechos Fundamentales de la UE establece el derecho de las personas mayores a llevar una vida digna e independiente y a participar en la vida social y cultura (art. 25) y, específicamente, el derecho a una ayuda social y a una ayuda de vivienda para garantizar una existencia digna a todos aquellos que no dispongan de recursos suficientes (art. 34.3). En el ordenamiento interno español, la Constitución española (CE) reconoce, dentro del Capítulo Tercero del Título I (principios rectores de la política social y económica), el derecho a disfrutar de una vivienda *digna y adecuada* y encarga a los poderes públicos que establezcan medidas para hacer efectivo este derecho (art. 47) y promuevan el bienestar de los mayores mediante un sistema de servicios sociales que atiendan sus problemas específicos de salud, vivienda, cultura y ocio (art. 50). Aunque el artículo 47 CE no contenga mención explícita a los mayores, se puede inferir del mismo que, para este colectivo social, una vivienda es adecuada cuando permite una vida independiente, lo que interpela esencialmente –aunque no solo– a la accesibilidad, dado que es normal que, al ir envejeciendo, aparezcan limitaciones asociadas a la discapacidad. El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de Naciones Unidas señaló, en su observación general núm. 4 (1991), que el derecho a una vivienda no se debe entender en sentido de vivienda a secas, “no se debe interpretar en un sentido estricto o restrictivo que lo equipare, por ejemplo, con el cobijo que resulta del mero hecho de tener un tejado por encima de la cabeza o lo considere exclusivamente como una comodidad. Debe considerarse más bien como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte”, sino que, para cumplir con el requisito de la adecuación, debe atender a diversos aspectos que deben ser tenidos en cuenta: a) la seguridad

jurídica de la tenencia –frente al desahucio u otras amenazas–;³⁵ b) la disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura –en el sentido de que la vivienda debe contener ciertos servicios indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición–, los gastos soportables –para que el costeamiento de la vivienda no comprometa la satisfacción de otras necesidades básicas–; la habitabilidad – en sentido de poder ofrecer espacio adecuado a sus ocupantes y de protegerlos de la climatología y otras amenazas contra la salud y de riesgos estructurales–; la asequibilidad –en el acceso a los recursos para conseguir una vivienda, garantizando “cierto grado de consideración prioritaria en la esfera de la vivienda a los grupos desfavorecidos como las personas de edad (...) Tanto las disposiciones como la política en materia de vivienda deben tener plenamente en cuenta las necesidades especiales de esos grupos”; lo que, sin nombrarlo, alude asimismo a la accesibilidad–; el lugar –que permita el acceso a los servicios públicos–; y la adecuación cultural –la manera en que se construye la vivienda, los materiales de construcción utilizados y las políticas en que se apoyan deben permitir adecuadamente la expresión de la identidad cultural y la diversidad de la vivienda–.

El objetivo estratégico 8 de la Agenda Urbana Española (2019) centrado en garantizar el acceso a la vivienda, busca “lograr un parque de viviendas digno, adecuado, asequible y suficiente para satisfacer las necesidades sociales, sustentado sobre un parque edificatorio de calidad”.³⁶ En materia de vivienda no se puede generalizar puesto que, como se ha dicho, el grupo social que conforman los mayores no es homogéneo ni responde a las mismas necesidades, ya que está condicionado por factores como las circunstancias personales, la educación, el nivel adquisitivo o el grado de discapacidad. Ni todos los mayores disponen de una vivienda –en propiedad o en alquiler– ni todos están en riesgo de exclusión residencial, aunque Chinchilla Peinado y Domínguez Martín apuntan que las situaciones de vulnerabilidad residencial extrema –por concurrir cumulativamente problemas de habitabilidad, salubridad, seguridad, aislamiento y dotaciones mínimas– se ha incrementado notablemente en los últimos años.³⁷ En no pocas ocasiones, la precariedad económica que sigue a la jubilación provoca la pérdida de la vivienda, ya sea por causa de desahucio (por impago de hipoteca o alquiler) o porque no se acometen las necesarias operaciones de mantenimiento y conservación del edificio y éste acaba siendo declarado en situación de ruina. En otros casos, esta pérdida trae causa de los procesos de gentrificación, especulación inmobiliaria y turismo. Ante esta situación, las autoridades deben arbitrar medidas que permitan el reacomodo en otra vivienda o alojamiento dotacional. No obstante, aun cuando este colectivo es uno de los grupos con más probabilidades de sufrir vulnerabilidad y exclusión residencial

³⁵ Vid. la observación general núm. 7 (1997) sobre desalojos forzosos.

³⁶ Gobierno de España, Agenda Urbana Española, 2019, p. 149.

³⁷ CHINCHILLA PEINADO y DOMINGUEZ MARTÍN, 2021, *op. cit.*, p. 158.

(muchos carecen de acceso a pensiones u otras formas de protección social), el problema más común al que se enfrenta son las condiciones de accesibilidad, habitabilidad y seguridad de las viviendas, ya que muchas son inadecuadas para proporcionar un lugar seguro para vivir, con el riesgo de que se produzcan accidentes debido al envejecimiento de la infraestructura de estos hogares. Con frecuencia, estos mayores residen en barrios depauperados del centro o del extrarradio donde las viviendas exhiben notables carencias constructivas y de servicios. Son edificaciones antiguas que no disponen de ascensor, con puertas angostas y pasillos estrechos que impiden el paso de una persona con andaderas o con silla de ruedas, sin calefacción e, incluso, como apunta Bosch Meda, “sin agua corriente ni baño”.³⁸ Un porcentaje importante de viviendas presentan problemas de estabilidad y seguridad arquitectónicas, otras cuentan con instalaciones de servicios (agua, gas, electricidad) arcaicas o bien presentan deficiencias que las hacen inadecuadas para las personas de más edad como son la existencia de barreras arquitectónicas, los problemas de accesibilidad (ausencia de ascensores) o de estanqueidad y aislamiento térmico que impiden mantener una temperatura adecuada, máxime cuando, además, no se cuenta con un sistema de calefacción. Son factores todos ellos que dificultan que las personas puedan envejecer en casa con unas mínimas condiciones de habitabilidad y calidad, con el riesgo de que se vulnere el derecho que tienen a elegir la propia residencia –derecho que se mantiene inalterable incluso cuando se requieran apoyo y cuidados–. Sin olvidar que esa adecuación comporta también que puedan acceder a servicios de cuidados domiciliarios y servicios sociosanitarios integrados que les permitan mantenerse en su domicilio el máximo tiempo posible. La vulneración de ese derecho puede, además, traer consigo la de otros derechos, como el derecho a la salud.

4.2. Igualdad y no discriminación por edad: la garantía de la accesibilidad universal en materia de vivienda

En el marco del derecho a la ciudad, debe garantizarse a los mayores una igualdad real y efectiva en el disfrute de sus derechos,³⁹ entre ellos, el acceso equitativo y no discriminatorio a una vivienda adecuada. Los instrumentos y convenciones

³⁸ BOSCH MEDA, Jordi. El problema de la vivienda en la vejez en Cataluña. **ACE: architecture, city and environment**, n. 1, 2006, p. 81-82.

³⁹ Vid. PONCE SOLÉ, Juli. El derecho a la ciudad y la Nueva Agenda Urbana: una aproximación integrada y sistémica a los derechos en la ciudad, con referencia al derecho a la vivienda. In: PONCE SOLÉ, Juli; MIGLIARI, Wellington; CAPDEFERRO VILLAGRADA, Oriol. **El derecho, la ciudad y la vivienda en la nueva concepción del desarrollo urbano**. Barcelona: Atelier-Transjus, 2019. Asimismo, GIFREU FONT, Judith. Derecho a la ciudad ¿un sumatorio de derechos ciudadanos o un derecho independiente? In: BARRERO RODRÍGUEZ, Concepción; SOCÍAS CAMACHO, Joana (coord.). **La ciudad del siglo XXI. Transformaciones y retos: actas del XV Congreso de la Asociación Española de Profesores de Derecho Administrativo**. Madrid: Instituto Nacional de Administración Pública, 2020, p. 29-58.

internacionales y europeos contienen escasas referencias explícitas a la igualdad de derechos de las personas mayores.⁴⁰ Pueden citarse la Carta Europea de Derechos Fundamentales, que prohíbe la discriminación por razón de edad (art. 21.1) y el informe de la Agencia Europea para los Derechos Fundamentales, que señala como uno de los objetivos de la UE la lucha contra la discriminación por edad (*Shifting perceptions: towards a rights-based approach to ageing*, 2018).

Para promover la igualdad de las personas mayores y combatir el edadismo y los estereotipos y prejuicios asociados, los países implementan estrategias que van desde la aprobación de leyes hasta la creación de organismos y el lanzamiento de campañas de concienciación y sensibilización pública.⁴¹ Obviamente, los mayores pueden recurrir ante los tribunales y obtener reparación por la denegación de sus derechos a la accesibilidad –aunque no existen mecanismos específicos que cubran la discriminación por motivos de edad– pero persiste el problema de la brecha digital. Otro hándicap es la falta de conocimiento de sus derechos y los mecanismos de reparación. Sin olvidar que las interseccionalidades de la edad con otros tipos de discriminación (género, discapacidad, etc.) agravan indiscutiblemente el problema.

Con el fin de garantizar la protección y el pleno ejercicio de los derechos humanos y la dignidad de las personas mayores, en 2010, la Asamblea General de las Naciones Unidas creó el Grupo de Trabajo de Composición abierta sobre Envejecimiento (OEWGA), encargado de analizar el marco internacional en materia de derechos humanos de las personas mayores e identificar las lagunas de protección y la mejor manera de abordarlas. La última sesión del OEWGA (la 14ª), celebrada los días 20 a 24 de mayo de 2024, abordó, como uno de los ámbitos prioritarios de estudio y debate el de la “accesibilidad, infraestructura y hábitat (transporte, vivienda y acceso)”. En el documento

⁴⁰ En el plano internacional, pueden citarse, entre otros, los planes internacionales sobre el Envejecimiento (primera y segunda Asamblea Mundial sobre el Envejecimiento, Viena 1982 y Madrid 2002); los Principios de las Naciones Unidas en favor de las personas de edad (1991); la Observación núm. 6 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales –sobre discriminación contra las personas mayores– (1995); la Estrategia y plan de acción mundiales sobre el envejecimiento y la salud 2016-2020 de la OMS; la Década del Envejecimiento Saludable (2021-2030); y los Estándares normativos y obligaciones bajo el Derecho Internacional respecto de la protección de los derechos humanos de las personas mayores (2022).

⁴¹ Por ejemplo, en Luxemburgo, la Ley sobre la calidad de los servicios para las personas mayores establece un servicio nacional de mediación, que ofrece apoyo adaptado a las personas mayores para casos de discriminación; en Alemania, la falta de accesibilidad puede constituir discriminación por motivos de edad en virtud del artículo 19 (1) la Ley General de Igualdad de Trato (*Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz – AGG*), en relación, entre otros, con los contratos de arrendamiento de viviendas. El artículo 19 (3) AGG establece una excepción a la prohibición de discriminación al posibilitar que el sector de la vivienda tenga en cuenta los principios de la política social urbana y de vivienda. Esta regulación permite adoptar medidas específicas para primar a grupos desfavorecidos en el mercado de la vivienda, de conformidad con el artículo 5 de la Directiva 2000/43/CE del Consejo, de 29 de junio de 2000, relativa a la aplicación del principio de igualdad de trato de las personas independientemente de su origen racial o étnico y el artículo 6 de la Directiva 2004/113/CE, de 13 de diciembre de 2004, por la que se aplica el principio de igualdad de trato entre hombres y mujeres al acceso a bienes y servicios y su suministro. Ambos preceptos permiten aplicar una desigualdad de trato para prevenir o compensar desventajas existentes de carácter real o estructural.

de trabajo elaborado por el Departamento de Asuntos Económicos y Sociales “Aportaciones sustantivas sobre el ámbito prioritario «Accesibilidad, infraestructura y hábitat (transporte, vivienda y acceso)” (A/AC.278/2024/CRP.3) se señala que España identifica las barreras físicas como los principales elementos que dificultan a las personas mayores el disfrute de sus derechos de accesibilidad, uso de infraestructuras y hábitat. El informe de síntesis de la Unión Europea hace hincapié en algunas de las medidas implementadas por los Estados miembros, centradas básicamente en el otorgamiento de ayuda financiera para adaptar las viviendas existentes a las necesidades de las personas mayores o para construir vivienda nueva con las características constructivas y de diseño adecuadas que garanticen el acceso y desenvolvimiento cómodo y seguro de las personas mayores.

En términos generales, las personas mayores constituyen un grupo poblacional especialmente vulnerable frente a posibles abusos y situaciones de discriminación – verbigracia, problemas de adaptación frente a la digitalización, especiales necesidades de cuidado o dificultades para participar activamente en la toma de decisiones sobre asuntos públicos de su interés—.⁴² En esta tesitura, la garantía de un entorno urbano practicable y un alojamiento digno y adecuado resulta ser una pieza fundamental en el bosquejo de políticas públicas encaminadas a proteger a los mayores frente a situaciones de desvalimiento y vulnerabilidad social, que pueden surgir cuando los espacios que transitan y habitan no se ajustan a sus necesidades o, por su configuración, suponen un escollo para remediar las situaciones de soledad, dependencia y abandono a las que se encuentran expuestos. Corresponde a los gobiernos locales tejer hábitats urbanos amables, que faciliten el mantenimiento y la calidad de vida de los mayores, compensando los problemas asociados a los cambios físicos y sociales que acompañan a los procesos de envejecimiento. Lo cual, sin lugar a duda, no es una encomienda menor, sobre todo en un contexto de alza sostenida de los precios de venta y de las rentas de alquiler de vivienda,⁴³ máxime cuando los ingresos que perciben los mayores suelen ser insuficientes para asegurar una autonomía financiera que les permita vivir con holgura y dignidad. Las ciudades fueron diseñadas pensando en la modernidad y la juventud, y ahora se enfrentan al reto de garantizar una convivencia social y una accesibilidad universal que permitan el fortalecimiento de las relaciones intergeneracionales,⁴⁴ en

⁴² DÍEZ SASTRE, Silvia. Ciudades envejecidas y envejecimiento activo: Participación y protección de las personas mayores. In: DÍEZ SASTRE, Silvia; RODRIGUEZ DE SANTIAGO, José María Rodríguez de Santiago (dir.), **Ciudades envejecidas. El derecho y la política local para la protección y cuidado de las personas mayores**. Cizur Menor: Thomson Reuters-Aranzadi, 2020, p. 177-202.

⁴³ FUENTES GASÓ, Josep Ramon. La obligación al realojo en una vivienda en un contexto de crisis en Cataluña: de la burbuja inmobiliaria a la crisis sanitaria. **Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente**, v. 57, n. 362, 2023, p.53-113.

⁴⁴ FERNÁNDEZ HERNÁNDEZ, María Carmen; DE LA FUENTE ROBLES, Yolanda María. Envejecimiento y diseño urbano. Luchando por la socialización desde los entornos. **Actas de Coordinación Sociosanitaria**, n. 32, 2023, p. 91.

un marco en el que los mayores han dejado de ser ciudadanos pasivos y reclaman una mayor inclusión y participación social para hacer valer las demandas de su colectivo.⁴⁵ Y, dentro de los hábitats urbanos, la vivienda —y el acceso a la misma en condiciones adecuadas para las personas mayores— se configura como una condición indispensable para el desarrollo de la vida de los individuos, así como para el mantenimiento de su dignidad humana.⁴⁶ No disponer de una vivienda adecuada a las necesidades cambiantes de las personas según envejecen puede causar aislamiento y exclusión social en la población de más edad.

No hay duda de que la accesibilidad sin barreras de los edificios es un *prius* que garantiza la igualdad en el uso de los edificios y que la ausencia de accesibilidad arquitectónica y de opciones de vivienda adaptadas merma la independencia de los mayores y su calidad de vida. La Convención sobre los derechos de las personas con discapacidad reconoce el derecho a la accesibilidad (art. 9) y el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales lo tiene en cuenta —sin mentarlo explícitamente— en su Observación general núm. 4 (1991) entre los criterios que garantizan el derecho a una vivienda adecuada. Como se ha dicho, el artículo 47 CE reconoce el derecho de todos —sin particularizar— a una vivienda digna y adecuada, si bien la Ley 15/2022, de 12 de julio, integral para la igualdad de trato y la no discriminación sí que prohíbe explícitamente la discriminación por razón de edad (arts. 2, 5 y 15) y, en su artículo 20, prescribe que en la formulación de las políticas de urbanismo y vivienda se tendrán en cuenta las necesidades de los grupos con mayores dificultades para el acceso y permanencia en la vivienda y se garantizarán “la autonomía y la vida independiente de las personas mayores”.

A diferencia de otros países,⁴⁷ en España no existen instrumentos jurídicos y políticos dedicados específicamente a los derechos de las personas mayores en materia de vivienda. Tradicionalmente, la protección de los derechos de estas personas relacionados con la accesibilidad habitacional ha venido de la mano de la legislación en

⁴⁵ Ejemplos de ello son el movimiento social de los yayoflautas, la Marea de Pensionistas y la campaña “Soy viejo, no idiota” promovida por el colectivo de gente mayor contra la desatención del sector bancario. También los medios de comunicación están contribuyendo a visibilizar a la población de mayor edad, reivindicando su valor social; puede citarse la campaña de RTVE “La vejez es parte de la vida. Mayores con todos los derechos” emitida a finales de 2023.

⁴⁶ FORNS I FERNANDEZ, María Victòria. Derecho a la vivienda y emergencia habitacional en España: el rol de las Comunidades Autónomas. **Revista de Investigações Constitucionais**, Curitiba, vol. 9, n. 3, p. 579-618, set./dez. 2022. p. 581.

⁴⁷ Por ejemplo, la Ley mexicana de los derechos de las personas adultas mayores de 2002 les reconoce el derecho a ser sujetos de programas para contar con una vivienda digna y adaptada a sus necesidades (art. 5.VII.b) y a que las instituciones públicas realicen las acciones necesarias a fin de concretar programas de vivienda que permitan a estas personas la obtención de créditos accesibles para adquirir una vivienda propia o bien remodelarla, o adaptarla en caso de ya contar con ella, así como el acceso a proyectos de vivienda de interés social que ofrezcan igual oportunidad a las parejas compuestas por personas adultas mayores, solas o jefes de familia (art. 21).

materia de discapacidad,^{48 49} donde la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad define los conceptos de “accesibilidad universal” y de “ajustes razonables”; en el sobreentendido que tanto el “diseño para todos” como los ajustes razonables –medida subsidiaria a aplicar cuando el diseño universal no haya dado resultado– son medios para conseguir esa accesibilidad universal. Así, mientras que la accesibilidad universal es “la condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos o instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible”, los ajustes razonables –que se definen en términos urbanísticos en el artículo 2.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana (TRLRU)– son “las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada”.⁵⁰ La Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, impone ajustes razonables en materia de accesibilidad universal tanto en los espacios públicos urbanizados como en los edificios; lo mismo que los artículos 2.5 y 15.1 del TRLRU, que regulan un deber de adaptación o actualización progresiva de las edificaciones existentes a las obligaciones que las normas legales vayan introduciendo en cada momento. Estos ajustes razonables adquieren un gran protagonismo cuando, como ocurre en España, el parque residencial es antiguo, y, por ende, no está adaptado a las necesidades de la gente mayor. Paralelamente, a fin de asegurar que los

⁴⁸ El derecho a una vivienda adecuada es un derecho reconocido específicamente a las personas con discapacidad en el artículo 28.1 de la Convención sobre los derechos de las personas con discapacidad. Vid. la observación general núm. 5 (2017) del Comité sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad. Como señala RODRÍGUEZ DE SANTIAGO, “las dificultades de movilidad de las personas mayores están siendo atendidas a rebufo de la protección de las personas con discapacidad (...) En ocasiones, la legislación española expresamente extiende los derechos de las personas con discapacidad a las personas mayores. Pero no siempre es así. A pesar de lo cual la protección de las primeras ha beneficiado directamente a las segundas” (RODRÍGUEZ DE SANTIAGO, José María. No puedo subir a mi casa. Instrumentos jurídicos para la accesibilidad de las personas mayores a su vivienda. **Anuario de Derecho Municipal 2016**. Madrid: Marcial Pons, 2017, p. 93).

⁴⁹ Pueden citarse, por ejemplo, el Decreto 1776/1975, de 20 de julio, que reservaba el 3% (actualmente, el 4%) de las viviendas de protección oficial para *minusválidos* y fijaba las características de accesibilidad de que debían disponer, así como la Ley 13/1982, de 7 de abril, de integración social de los minusválidos, que regulaba la movilidad y las barreras arquitectónicas en materia de transporte, vivienda y urbanismo.

⁵⁰ Según este mismo precepto, “Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquéllas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda. Se entenderá que la carga es desproporcionada, en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, cuando el coste de las obras repercutido anualmente, y descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes”. Vid. también la definición de ajustes razonables regulada en el artículo 2.m) del Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

nuevos proyectos arquitectónicos respondan a las necesidades de los mayores, el Código Técnico de la Edificación (Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo) contiene exigencias técnicas de seguridad de utilización y accesibilidad (SUA) con el fin de disminuir el riesgo de daños en el uso del edificio a causa de las características del proyecto, la construcción, el uso y mantenimiento, así como de facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura a las personas con discapacidad.^{51 52 53}

También los planes de vivienda se han ocupado de proveer el acceso a la vivienda a las personas con discapacidad. Así, por ejemplo, el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas (2013-2016) previó un Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria entre

⁵¹ España ratificó en 2007 la Convención Internacional sobre los derechos de las personas con discapacidad, aprobado por Naciones Unidas el 13 de diciembre de 2006, que fue adaptada jurídicamente al derecho interno español mediante la Ley 26/2011, de 1 de agosto. Esta Ley modificó el artículo 10.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, de acuerdo con la siguiente redacción: "Asimismo, la comunidad, a instancia de los propietarios en cuya vivienda vivan, trabajen o presten sus servicios altruistas o voluntarios personas con discapacidad, o mayores de setenta años, vendrá obligada a realizar las actuaciones y obras de accesibilidad que sean necesarias para un uso adecuado a su discapacidad de los elementos comunes, o para la instalación de dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior, cuyo importe total no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes (...)" A posteriori, para facilitar la adaptación de las viviendas existentes, la Ley española 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas modificó nuevamente la Ley de propiedad horizontal para dispensar del acuerdo previo de la Junta de propietarios a: a) las obras necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal; y b) las obras y actuaciones necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y, en todo caso, las requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años, con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior, siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes (DA primera, apartado cuarto). No obstante, y sin perjuicio de lo apuntado, también se dispone que la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor, requiere el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación (DA primera, apartado quinto). Por su parte, el TRLSRU contempla un Informe de Evaluación de Edificios en relación con el estado de conservación del edificio, el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal y el grado de eficiencia energética de los mismos, aunque la Sentencia del Tribunal Constitucional (STC) 143/2017, de 14 de diciembre, declaró inconstitucionales, por invasión de competencias de las Comunidades Autónomas, los preceptos legales que regulaban esta figura, salvo lo previsto en el artículo 29.1 del TRLSRU.

⁵² El Documento Básico «DB-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad» especifica parámetros objetivos y procedimientos cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de seguridad de utilización y accesibilidad.

⁵³ En Alemania, la Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad (Behindertengleichstellungsgesetz - BGG) dispone que los edificios federales de nueva construcción deben ofrecer una accesibilidad estructural sin barreras arquitectónicas y que las existentes en los edificios ya construidos deben desmantelarse (art. 8 BGG). Vid. el Reglamento de Construcción de los Estados Federados de Alemania (sección 50 del Reglamento Modelo de Construcción, *Musterbauordnung*) y la Norma DIN 18040-1: 2010-10 (edificios de acceso público) y 18040-2: 2011-09 (viviendas).

cuyas finalidades estaba la de realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad (art. 19.3). El plan estatal subsiguiente (2018-2021) estableció un Programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad de la vivienda que subvencionaba determinadas actuaciones (instalación de ascensores, salvaescaleras, rampas u otros dispositivos de accesibilidad, instalación o dotación de productos de apoyo tales como grúas o artefactos análogos que permitan el acceso y uso por parte de las personas con discapacidad a elementos comunes del edificio, instalación domótica y de otros avances tecnológicos para favorecer la autonomía personal de personas mayores o con discapacidad, intervenciones que faciliten la accesibilidad universal en los espacios del interior de las viviendas unifamiliares, etc.). Como ya se ha apuntado, el actual plan estatal de vivienda (2022-25) prevé un programa específico de promoción y rehabilitación de vivienda para mayores de 65 años.

El galopante envejecimiento de la población hace necesario redimensionar los recursos residenciales dentro del sistema público de servicios sociales, así como en el ámbito privado –incremento del número de plazas disponibles en centros residenciales y centros de día y creación de nuevos centros, así como flexibilizar su apertura, con ampliación de horarios y apertura en fines de semana y períodos vacacionales–; no obstante, la opción preferente de nuestros mayores es poder envejecer en su casa, incluso cuando presentan importantes niveles de dependencia. Ese deseo de vivir con independencia –y no con otros familiares o en una residencia– puede verse impedido si la edad se esgrime como razón para aplicar un trato discriminatorio. El artículo 14 CE reconoce el derecho de las personas a la igualdad y a no ser discriminadas por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión “o cualquier otra condición o circunstancia personal o social” dónde ese inciso final constituye una cláusula abierta que engloba –o debería hacerlo– condiciones como la discapacidad o la edad, de tal manera que cualquier trato discriminatorio debería llevar aparejada una motivación suficiente.

La edad como factor discriminatorio ha sido objeto de diversos pronunciamientos judiciales (entre otras, STEDH de 9 de marzo de 2004 en el asunto Jablonska c. Polonia que toma en especial consideración la edad avanzada de la demandante (71 años) para denunciar la dilación del proceso; SSTJUE de 8 de septiembre de 2011, as. C-297/10 y C-298/10 –caso Hennigs contra Eisenbahn-Bundesamt y Land Berlin–y 15 de noviembre de 2016, as. C-258/15 –caso Gorka Salaberria Sorondo contra Academia Vasca de Policía y Emergencias; SSTC 44/2016, de 14 de marzo; 75/1983 de 3 de agosto; 29/2012, de 1 de marzo; 66/2015, de 13 de abril; etc.). En el ámbito de la vivienda puede traerse a colación la conocida STC 69/1991, de 8 de abril, que analiza un caso de supuesta discriminación por razón de la edad. El caso es el siguiente: La propietaria de una vivienda arrendada interpuso demanda de juicio de cognición sobre resolución de contrato de inquilinato contra su inquilina, invocando la causa de denegación de la prórroga forzosa de un contrato de alquiler (regulada en el artículo 62.1 de la Ley

de Arrendamientos Urbanos, que exige la existencia de una causa de necesidad para excepcionar dicha prórroga), alegando que necesitaba la vivienda para sí porque la convivencia con sus hermanos en un caserío de la población vasca de Hernani se había deteriorado dadas las crecientes desavenencias existentes, además de que sus difuntos padres habían nombrado heredero del caserío a uno de los hermanos. La sentencia de instancia (Audiencia Provincial de San Sebastián de 17 de mayo de 1988) constataba que “Es doctrina sentada por esta Sala en sentencias de 16 de febrero de 1987; 17 de febrero de 1984, entre otras, que constituye un derecho fundamental para toda persona mayor que no esté obligada a ello por otras responsabilidades, el tener la posibilidad de evitar una convivencia indeseada que no necesariamente tiene que venir dada por la existencia de desavenencias familiares sino simplemente por los deseos de vivir independiente”. Sin embargo, sorpresivamente añade luego que “(...) también es cierto que esta doctrina se aplica normalmente a personas jóvenes en las que, por su edad, se entiende, sin género de dudas, su deseo de emprender una vida nueva y autónoma. No con esto estamos negando el derecho fundamental de la actora, todo lo contrario, pero se presume que, a ciertas edades, las personas, más que iniciar una vida sola e independiente, tienden a vivir en compañía de alguien, familia o personas que las atiendan ya sea porque lo necesiten o simplemente por no encontrarse solas”. La demanda y la subsiguiente apelación fueron desestimadas al considerar los correspondientes órganos judiciales que la necesidad alegada no había quedado suficientemente acreditada, de manera que no existía causa suficiente para que operara la excepción de la prórroga forzosa legalmente establecida. Contra la última de las sentencias se interpuso recurso de amparo por presunta vulneración del art. 14 CE ya que, a juicio de la parte actora, la misma incurría en discriminación por razón de una circunstancia personal, como era su edad avanzada, al considerar que por esta razón se le exigía una mayor carga de la prueba para excepcionar la prórroga y resolver el contrato de inquilinato. El Tribunal Constitucional procede a examinar si una circunstancia personal, como es la edad, puede ser tenida en cuenta en la aplicación de la norma, de manera que el rigor en la prueba pueda ser mayor o menor en función de la edad del demandante y considera que aunque, efectivamente, del razonamiento de la sentencia impugnada se desprende que el deseo de una persona de vivir con independencia es un derecho fundamental y, por tanto, motivo suficiente para denegar la prórroga –sin necesidad de justificar dicho deseo en la existencia de desavenencias familiares–, acto seguido pone de manifiesto que la sentencia de instancia realiza un giro en la doctrina general seguida por el Tribunal Supremo y la propia Audiencia Provincial que, aunque no priva a la entonces actora y ahora recurrente del derecho de denegar la prórroga forzosa, sí le impone unas condiciones más gravosas y estrictas en su ejercicio –en este caso, la insuficiente acreditación de las desavenencias fraternales–. El Tribunal Constitucional arguye, finalmente, que, si la voluntad de vivir con independencia es un derecho

fundamental, no existe razón alguna para restringirlo en función de las circunstancias personales (en este caso, la edad)⁵⁴ y, si bien la prohibición de discriminación por edad no puede aplicarse de modo tan rígido que las circunstancias personales no puedan ser tomadas nunca en consideración cuando son relevantes, en el caso concreto, la edad no era relevante para la finalidad de la norma, que no es otra que conciliar el interés del inquilino en la continuidad de su posesión arrendaticia con el interés del propietario en disponer para sí de la vivienda arrendada.⁵⁵

5. ALTERNATIVAS RESIDENCIALES PARA LAS PERSONAS MAYORES

La mayor longevidad de la población requiere una actuación contundente de las administraciones públicas que se traduce en la necesidad de una mayor coordinación interadministrativa de la red de servicios sociales y un impulso de la acción pública

⁵⁴ “Lo que, tras esta quiebra lógica y merced a ella se está llevando a cabo es, realmente, una transformación profunda de la doctrina de la que se parte y que, en este punto, se dice mantener. La voluntad de vivir con independencia deja de ser un «derecho fundamental» para convertirse en una vivencia subjetiva que sólo puede equipararse con la necesidad de ocupar la vivienda de la que se es propietario y en fundamento por tanto del derecho a negar la prórroga forzosa si está determinada por causas graves cuya existencia debe ser probada ante el Juez. Esta dispensa de esa prueba a los jóvenes porque presume que su deseo de independencia es avasallador, con lo que el hecho de la juventud pasa a ser, en sí mismo, una causa grave; exige, por el contrario, la prueba a quienes no pueden presumirse dominados por este avasallador deseo de independencia y respecto de los cuales, en consecuencia, es necesario cerciorarse de que la voluntad expresada de vivir con independencia no es un mero capricho, o una voluntad determinada sólo por banales consideraciones de comodidad, estética, pudor o cualquier otra bagatela.[...] En cuanto que este salto lógico implica realmente, como todo no seguitur, un cambio de la doctrina hasta entonces mantenida y no se da razón alguna para justificarlo porque se niega que el cambio exista, podría detenerse aquí nuestro análisis, pues según una doctrina reiterada de este Tribunal, no es conforme con el derecho a la igualdad en la aplicación de la Ley que un Tribunal modifique, sin dar razones para ello, el criterio anteriormente seguido para la interpretación y aplicación de un precepto. No obstante, no es este reproche a la quiebra del principio general de igualdad el que sirve de fundamento al presente recurso de amparo, sino el más preciso de que la recurrente se ha visto discriminada exclusivamente en razón de su edad”. (FJ 3)

⁵⁵ Y concluye el Tribunal: “La conexión que la Sala sentenciadora establece entre la norma aplicada y la edad de la recurrente para dotar a ésta de relevancia respecto de la interpretación es por eso indirecta. Como antes queda dicho la Sala presume que la voluntad de vivir con independencia, cuando es voluntad de una persona joven, coincide con lo que cabe presumir y puede ser aceptada, por consiguiente, sin inquirir cuáles son los motivos que la determinan ni exigir su prueba: cuando, por el contrario, es voluntad de un anciano (sea cual sea el punto en que se inicia esta condición), por ser contraria a la que el Juez presume, sólo puede ser protegida por la norma si brota de motivos serios (por ejemplo, las desavenencias familiares) cuya realidad debe ser probada. Este razonamiento basado en presunciones subjetivas es evidentemente insuficiente para cumplir la función que en la decisión judicial desempeñar. En rigor, tan legítimo es presumir que una persona de sesenta y cinco años (cincuenta y nueve sólo, según afirma la recurrente) normalmente no ha de pretender vivir con independencia, como sostener, según hacía la hoy recurrente en su demanda ante el Juzgado de Distrito de Hernani, que «a ciertas edades sobrevienen rarezas o trastornos en el carácter que hacen que la convivencia resulte difícil». El que de entre varias presunciones igualmente sostenidas a la luz de la experiencia cotidiana el Juez acepte una para basar en ella un trato que discrimina al justiciable en razón de una circunstancia personal no contemplada por la norma ni relevante de ningún modo para la finalidad perseguida por ésta equivale a establecer en la aplicación de la norma una diferencia no objetiva ni razonable, sino arbitraria y lesiva por tanto del derecho a la igualdad ante la Ley.” (FJ 4)

en materia de prestaciones y servicios (socioeducativa, atención sanitaria, atención a la dependencia, etc.) y de los programas de envejecimiento activo. En pocos años, los gobiernos locales han ido ampliando sus propias estructuras administrativas, promoviendo la colaboración con las demás administraciones implicadas, el tercer sector y la iniciativa privada a fin de ofrecer una cobertura integral, a la vez que se ha producido un cambio en la percepción de cómo debe ser la acción pública dirigida a este colectivo, que ha experimentado una transformación desde la atención exclusiva a personas en situación de vulnerabilidad y dependencia hacia un nuevo enfoque más abierto, centrado en potenciar la autonomía personal. La provisión de vivienda –adecuada y universalmente accesible– en el entorno familiar es un derecho básico de los mayores que involucra y condiciona otros derechos y su carencia se traduce en una barrera a la independencia y a la participación activa en la sociedad.⁵⁶ Es esencial que las políticas locales de urbanismo, vivienda y servicios sociales se diseñen e implementen de manera coordinada para atender la pluralidad de situaciones que se dan en este colectivo (en una horquilla que va desde situaciones graves de dependencia hasta otras en que no existe ninguna limitación de la capacidad funcional) y ofrecer servicios residenciales diversificados y adecuados a sus necesidades (residencias, viviendas tuteladas, asistidas o colaborativas, etc.), que en la actualidad son claramente insuficientes. El planeamiento urbanístico debe reservar el suelo necesario para garantizar el alojamiento de los mayores, ya sea en suelo dotacional (equipamientos comunitarios) o en suelo de aprovechamiento urbanístico (uso residencial) y puede hacer uso de la técnica de la reserva urbanística –en virtud de la cual se garantiza un porcentaje mínimo de vivienda sometida a un régimen de protección pública–⁵⁷ para asignar porcentajes mínimos de techo residencial para tipologías habitacionales de mayores, diversificando la oferta pública de vivienda social para este colectivo en todos los barrios de la ciudad. Asimismo, se ha planteado la posibilidad de imponer estándares urbanísticos en la asignación de usos dirigidos a satisfacer las necesidades de la gente mayor.⁵⁸

⁵⁶ Todos los países, con una gran variedad de propuestas, están vinculando sus políticas urbanísticas y de vivienda con las necesidades de las personas de edad. Por ejemplo, en Dinamarca, existe una concreta tipología de vivienda social para personas mayores (*almene ældreboliger*) en régimen de alquiler y la junta municipal tiene la obligación de garantizar que se proporcionen viviendas sociales para personas mayores en la medida necesaria. En Luxemburgo, la ley sobre la calidad de los servicios para las personas mayores establece una mejor calidad de las estructuras de alojamiento para este grupo de edad, y fija las condiciones en las que un edificio o una vivienda puede venderse o alquilarse a una persona mayor. En Finlandia, el Programa de Acción para la Vivienda de la Población de Edad (2020-2022) apoyó la previsión y preparación de viviendas para personas mayores y el desarrollo de viviendas y entornos vitales adaptados a las personas mayores.

⁵⁷ Sobre la contribución de la técnica de la reserva de suelo a las políticas de vivienda, vid. MUÑOZ PÉREZ, David; PALMERO IGLESIAS, Luis; MARÍ FARINÓS, Jesús. **Estudio especial de la reserva como técnica urbanística al servicio de la política de vivienda**. Valencia: Editorial Universitat Politècnica de València, 2018.

⁵⁸ ARAGUÁS GÁLGERA, Irene. El derecho a envejecer en la ciudad. In: BARRERO RODRÍGUEZ, Concepción; SOCÍAS CAMACHO, Joana (coord.). **La ciudad del siglo XXI. Transformaciones y retos: actas del XV Congreso de la Asociación Española de Profesores de Derecho Administrativo**. Madrid: Instituto Nacional de Administración Pública, 2020, p. 309.

El incremento de opciones residenciales para mayores puede provenir tanto de la construcción de obra nueva (vivienda, equipamientos públicos o privados) como de la adquisición o de la movilización de vivienda privada, por ejemplo, mediante la cesión temporal voluntaria por parte de sus propietarios⁵⁹ o incluso la expropiación de vivienda vacía propiedad de fondos de inversión, como prevé la normativa autonómica de vivienda. Pero, puesto que el fomento de las ciudades amigables con las personas mayores no es una tarea que pueda ser llevada a cabo por las Administraciones públicas de forma única y aislada, debe reforzarse la colaboración público-privada para la promoción de este tipo de iniciativas mediante la provisión de suelo dotacional privado o la constitución de un derecho de superficie sobre suelo demanial.⁶⁰ Además, cabe destacar que el incremento significativo de la población mundial de edad avanzada ha generado una “economía de la longevidad”, con un impacto destacado no solo en el PIB sino también en relación con la creación de empleos asociados (CENIE, 2001).⁶¹ Y es que la población de edad avanzada que cuenta con poder adquisitivo constituye un segmento de mercado altamente atractivo, favoreciendo la innovación empresarial en el desarrollo de nuevos servicios y productos dirigidos a este colectivo, muy especialmente la construcción de vivienda adaptada.

La regulación urbanística de los usos del suelo permite asignar usos concretos a parcelas con el fin de destinarlas a la promoción de modelos alternativos de vivienda para personas mayores, así como de equipamientos comunitarios y otros espacios que permitan el envejecimiento activo, en entornos inclusivos.⁶² En este sentido, se es recomendable una previsión flexible de usos urbanísticos en el plan, de forma tal que, sin requerir su modificación, se pueda sustituir un uso residencial, dotacional o terciario actual por otro directamente dirigido a usos vinculados a las personas mayores.⁶³ Asimismo, desde la perspectiva del *aging in place*, el planeamiento urbanístico debe primar la reserva de suelo para usos residenciales de mayores en la centralidad urbana para garantizar que se pueda envejecer en el entorno habitual, favoreciendo la integración en el entorno social que puede paliar el sentimiento de soledad y desarraigo. Uno de los principales riesgos de construir vivienda u otros alojamientos para mayores en la

⁵⁹ Por ejemplo, mediante la cesión de la vivienda por su propietario por un tiempo determinado a cambio de su rehabilitación y adecuación para su puesta a disposición en régimen de alquiler asequible a personas mayores.

⁶⁰ Vid. GIFREU FONT, Judith. Mecanismos de colaboración público-privada para la provisión y la explotación económica de vivienda asequible: un juego de suma positiva. *Revista catalana de dret públic*, n. 66, 2023, p. 82.

⁶¹ Entre otras cuestiones, este estudio analiza el impacto del gasto realizado por las personas mayores de 50 años. CENIE. *Estudio de la economía de la longevidad en España*. Oxford Economics y Fundación General de la Universidad de Salamanca, 2021.

⁶² Se pueden traer a colación las modificaciones introducidas en el planeamiento urbanístico general de ciudades como Madrid y Barcelona con el fin de introducir nuevos modelos habitacionales que puedan convertirse en alternativas de vivienda y/o residencia para las personas mayores.

⁶³ VELASCO CABALLERO, 2018, *op. cit.*, p. 34.

periferia es el aislamiento social. Las personas mayores dependen de redes de apoyo, como la familia, amigos y servicios comunitarios, que a menudo están más accesibles en zonas urbanas, por lo que se dificulta la visita de familiares y amigos, aumentando el sentimiento de soledad y afectando a su bienestar emocional. Además, las áreas urbanas tienden a tener mejor acceso a servicios médicos, transporte público, actividades culturales y recreativas, de manera que podrían tener dificultades para acceder a estos servicios, aumentado por el hecho de que las áreas periféricas suelen estar menos conectadas por transporte público.

Las necesidades residenciales y la toma de decisiones (adaptación de la vivienda o necesidad de cambio de alojamiento) están influenciadas por los elementos que afectan al ajuste del entorno, como las preferencias residenciales y las alternativas disponibles.⁶⁴ Y dentro de las alternativas residenciales que pueden compatibilizarse con una sociedad envejecida ya se ha dicho que la opción de envejecer en casa es la preferida.

El artículo 1.1 CE consagra la libertad como valor superior del ordenamiento jurídico español, lo que implica el reconocimiento, como principio general inspirador del mismo, de la autonomía del individuo para elegir entre las diversas opciones vitales que se le presenten, de acuerdo con sus propios intereses y preferencias (STC 132/1989, de 18 de julio, FJ. 6º). Aunque las preferencias a la hora de elegir el modo de vida son diversas, prevalece notoriamente el deseo de envejecer en casa (*aging at home*) y en el entorno comunitario (*aging in place*). No ser apartados de su entorno habitual y poder vivir en su domicilio y mantener sus rutinas diarias a medida que envejecen, rodeados de sus pertenencias y recuerdos, mientras la salud lo permita, les confiere a las personas mayores una mayor fortaleza emocional y constituye una de sus máximas prioridades al quedar preservada su privacidad y seguir conectados a su red de relaciones sociales.⁶⁵ Se trata de que “la vivienda y la persona evolucionen a la par”.⁶⁶ La voluntad de permanecer en el hogar se explica en muchos casos por las consecuencias negativas que puede generar la institucionalización en una residencia colectiva y que se concretan en la pérdida de independencia funcional, la disminución de la intimidad, el desarraigo físico y psicológico, e incluso, la falta de interés en mantener las reducidas facultades que posee la persona mayor.⁶⁷ No obstante, para mantenerse en la residencia habitual es necesario afrontar su adecuación y rehabilitación, adaptándola funcionalmente a

⁶⁴ RUIZ LORENZO, Valeria; VALLEJO PEÑA, Alberto; GÓMEZ JIMÉNEZ, María Luisa. El hogar en el que viviremos. Una aproximación cualitativa a las estrategias residenciales para personas mayores. *Discurso & Sociedad*, v. 17, n. 4, 2023, p. 857.

⁶⁵ Una buena oportunidad para promover servicios y alojamientos adaptados es potenciar la participación de las personas mayores en el proyecto de “ciudad amigable” de su ciudad.

⁶⁶ FERNÁNDEZ HERNÁNDEZ, María Carmen; DE LA FUENTE ROBLES, 2023, *op. cit.*, p. 95.

⁶⁷ BOSCH MEDA, 2006, *op. cit.*, p. 88.

las necesidades de este grupo poblacional. Y puesto que el envejecimiento es un proceso continuado y las necesidades de una persona de 75 años no son las mismas que las de una persona de 90 años, el tiempo de permanencia en la vivienda va a quedar necesariamente condicionada a las potencialidades que ofrece esa vivienda en materia de accesibilidad –en el sentido de si va a poder asumir gradualmente nuevas obras de adaptación–. Pero el mantenerse en la vivienda habitual solo será factible en la medida que se complemente con un entorno urbano adecuado y con servicios asistenciales domiciliarios (*community care*) y otros servicios que favorezcan la interrelación y socialización, como los centros de día u otros centros polivalentes habilitados para la atención a los mayores. Los dispositivos basados en las nuevas tecnologías y los servicios de ayuda a domicilio y de teleasistencia, especialmente para las personas que viven solas o las que presentan un mayor riesgo de emergencia sanitaria y social, también pueden promover al máximo la autonomía personal, alargando el tiempo de vida independiente y favoreciendo que las personas de edad puedan permanecer el mayor tiempo posible en su propio entorno.

El parque edificado debe ofrecer el máximo confort y habitabilidad a los mayores, ya se trate de la rehabilitación del parque existente o del diseño de nueva vivienda, con procesos productivos sostenibles que aprovechen las características geográficas y bioclimáticas e incorporen recursos tecnológicos y digitalización, como la domótica, a fin de que el consumo energético de las mismas se reduzca al mínimo. Las dificultades económicas y la falta de acondicionamiento de las viviendas impiden que se alcance una temperatura lo suficientemente cálida en invierno y fresca en verano. Junto con el ahorro y la eficiencia energética, también es imprescindible garantizar la accesibilidad universal en edificios y viviendas y la seguridad, mediante las correspondientes inspecciones técnicas que impongan las medidas correctivas necesarias y garanticen su mantenimiento preventivo.⁶⁸ En este sentido, resulta esencial extender las prestaciones dirigidas a la atención social de los mayores, arbitrando un conjunto de instrumentos financieros y ayudas pensadas específicamente para este colectivo. De una parte, el establecimiento de ayudas ordinarias para el pago del alquiler y ayudas extraordinarias en caso de riesgo de pérdida de la vivienda habitual.⁶⁹ De otra parte, ayudas para la adecuación de las viviendas frente a los problemas de habitabilidad y accesibilidad, debido a situaciones sobrevenidas de dependencia o diversidad funcional, como la instalación de ascensores y la eliminación de barreras arquitectónicas en las diversas estancias del

⁶⁸ A tal efecto, sería deseable impulsar el Libro del edificio como herramienta para la comprobación de las actuaciones realizadas en el mismo durante su vida útil.

⁶⁹ Por ejemplo, vid. la Resolución TER/931/2023, de 17 de marzo, de la Generalitat de Catalunya, por la cual se abre la convocatoria para la concesión, en régimen de concurrencia pública competitiva, de las subvenciones para el pago del alquiler o precio de cesión de vivienda o habitación para el año 2023 (para personas de 65 o más años).

hogar.⁷⁰ A ello se añade que, en muchos casos, estas viviendas son antiguas, por lo que las ayudas deben comprender también las obras de rehabilitación necesarias para frenar la situación de deterioro y seguridad estructural, el cambio de las instalaciones de servicio de gas y electricidad, etc.⁷²

No puede olvidarse tampoco el fantasma de la soledad no deseada, que ronda a un número cada vez más numeroso de mayores que viven solos.⁷³ Para combatir ese aislamiento y el sentimiento de vacío y, a la vez, facilitar el acceso a la vivienda de los jóvenes, administraciones públicas y entidades privadas o del tercer sector apuestan por fomentar modelos de apoyo y cuidados independientes de las estructuras familiares mediante la convivencia intergeneracional, posibilitando que mayores y jóvenes estudiantes o profesionales compartan vivienda y cuidados en una iniciativa *win-win*. Con este tipo de iniciativas, las personas mayores se sienten acompañadas y cuidadas, además de que consiguen unos ingresos extra; por su parte, los jóvenes pueden independizarse sin pagar alquiler –solo compartiendo gastos– o con un alquiler moderado por debajo del mercado, y se benefician de la experiencia y conocimientos de sus anfitriones.⁷⁴

La alternativa al domicilio, cuando los mayores no pueden permanecer en su hogar, son las residencias comunitarias para mayores y las viviendas asistidas y tuteladas.

Las residencias, ya sean públicas –integradas en la red de servicios sociales de las comunidades autónomas– o privadas – las más numerosas, de iniciativa empresarial o social–,⁷⁵ están dirigidas esencialmente a las personas mayores dependientes. Aunque hay mayores que eligen libremente esta opción, para la mayoría estos centros

⁷⁰ En el TRLSRU, la falta de accesibilidad universal sirve para definir la situación de infravivienda –describiéndola como aquella que, entre otras deficiencias, no cumple los requisitos mínimos de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad exigibles a la edificación– (art. 2.2).

⁷¹ Vid. la Resolución TER/914/2023, de 16 de marzo, de modificación de la Resolución TES/1095/2020, de 19 de mayo, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia pública no competitiva, de subvenciones para obras de adecuación en el interior de las viviendas para personas mayores (DOGC de 21 de marzo de 2023).

⁷² Para los casos en que resulte imposible la instalación de un ascensor dentro del edificio, el artículo 24 del TRLSRU establece la posibilidad de ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público; también en inmuebles declarados de interés cultural (art. 24, apartados 4 y 6).

⁷³ Vid. el Observatorio Estatal de la Soledad No Deseada (accesible en: <https://www.soledades.es/>).

⁷⁴ Pueden citarse, entre otros, el Programa “Vivir y Convivir” del Ayuntamiento de Barcelona, el Programa “Convive” de la ONG Solidarios para el Desarrollo y la plataforma digital Kuvu, que conectan a personas mayores y jóvenes para compartir vivienda.

⁷⁵ VELASCO CABALLERO, Francisco. Residencias de mayores y derecho urbanístico. In: DÍEZ SASTRE, Sílvia; RODRIGUEZ DE SANTIAGO, José María. (dir.). **Ciudades envejecidas. El derecho y la política local para la protección y cuidado de las personas mayores**. Cizur Menor: Thomson Reuters-Aranzadi, 2020, p. 264.

asistenciales representan el último recurso. Se trata de una tipología pensada para acoger a aquellos mayores que tienen una dependencia grave o severa y que necesitan atención profesional constante pero no pueden ser atendidos por la familia. Además de su localización espacial en la ciudad, debe cuidarse su configuración y funcionalidad arquitectónicas, además de aplicar un diseño que promueva la autonomía de los residentes y fomentar su capacidad de decisión mediante el diseño de entornos que permitan a los ancianos participar en actividades cotidianas y ofrecer oportunidades para el contacto social. También resulta esencial reforzar los mecanismos de control e inspección por parte de las administraciones competentes que aseguren la calidad del servicio que en ellos se presta y que el personal encargado de los cuidados esté debidamente capacitado.

A diferencia de otras tipologías habitacionales, los mayores están desubicados de su propio entorno y se ven privados de empoderamiento y autodeterminación. Esta situación —principalmente en aquellos casos donde la decisión de vivir en una residencia colectiva no es voluntaria— puede generar problemas de salud y depresión. Para evitar este tipo de situaciones y mejorar la calidad de vida de las personas que viven en residencias colectivas, países como Dinamarca, Suecia y Gran Bretaña han implementado procesos de reformulación o reestructuración de las clásicas residencias o *nursing homes* hacia entornos de cuidados profesionales hogareños. Por ejemplo, Dinamarca modernizó su parque residencial para promover unidades de convivencia “con servicios integrados de cuidado 24 horas cuando la dependencia es grave o con servicios externos que se ofrecen a la carta cuando las personas van necesiéndolos”,⁷⁶ prohibiendo la construcción de residencias que respondieran al modelo institucional tradicional, el cual había sido objeto de críticas por “el excesivo control que ejercían sobre los residentes, que en la mayoría de los casos eran autónomos, llegando a alienarles”.⁷⁷

En la vivienda asistida, las personas mayores viven en un entorno donde reciben asistencia regular para actividades diarias que pueden ser más complicadas debido a la edad o las limitaciones físicas, como la higiene personal, la toma de medicamentos, la alimentación o la movilidad. Son viviendas que cuentan con espacios privativos (apartamentos o viviendas adaptados) y servicios asistenciales (sanitarios, limpieza, lavandería, actividades culturales y de ocio, etc.). para ofrecer una atención integral para los miembros de la comunidad. Es ideal para quienes ya no pueden vivir solos sin ayuda, pero tampoco necesitan una atención médica constante. Así, los residentes mantienen un grado considerable de independencia, ya que viven en sus propios apartamentos o

⁷⁶ SANCHO CASTIELLO, Mayte; MARTÍNEZ RODRÍGUEZ, Teresa. **Revisión internacional de modelos de atención residencial para personas mayores. Parte II. Análisis de tendencias internacionales en centros residenciales y otros alojamientos.** San Sebastián: Matia, 2020. p. 9.

⁷⁷ GARCÍA-LANTARÓN, Heitor. **Vivienda para un envejecimiento activo. El paradigma danés.** Madrid, 2015. Tesis (Doctorado). Universidad Politécnica de Madrid, p. 46.

unidades, pero pueden recurrir al apoyo del personal cuando lo necesiten. De esta manera, se preserva la vida independiente a la vez que se comparten espacios comunes.⁷⁸ Entre sus beneficios puede citarse el hecho de ser un modelo habitacional orientado a permitir el empoderamiento y la autodeterminación de las personas mayores.⁷⁹ Por su parte, la vivienda tutelada ofrece una supervisión más ligera y menos intrusiva que la asistida. Los mayores viven en apartamentos adaptados, pero el apoyo que reciben es más de tipo preventivo o de acompañamiento, en lugar de una asistencia directa diaria. Según De Martí Vallés, esta tipología “ofrece un cierto grado de supervisión sobre la vida de las personas”.⁸⁰ Se ha cuestionado el uso del término “tuteladas” por considerar que podría resultar impropio y relacionarse con connotaciones negativas que se identifican con un exceso de protección y paternalismo que nada tiene que ver con este modelo habitacional,⁸¹ puesto que en las viviendas tuteladas la autonomía es mayor ya que las personas mayores son responsables de su autocuidado y pueden llevar una vida prácticamente independiente; por ello los servicios ofrecidos son más limitados (tutela o supervisión de aspectos como el estado de salud o la gestión de la vivienda).

Uno de los modelos habitacionales para mayores que en los últimos 30 años ha tomado una relevancia notable es el del *cohousing* o vivienda colaborativa. Se trata de una fórmula de vivienda compartida en la que se fomenta la vida comunitaria al mismo tiempo que se preserva la autonomía individual. Estas comunidades colaborativas son autogestionadas por los propios residentes. Arquitectónicamente, el complejo se compone de una serie de viviendas privadas que se agrupan en torno a espacios comunes diseñados para fomentar la interacción social y el apoyo mutuo entre los residentes. Los residentes detentan la propiedad individual de sus viviendas, mientras que los espacios comunes son copropiedad de todos los miembros de la comunidad (régimen de propiedad horizontal o de comunidad de bienes). Sin ser exclusivo de las personas de edad –puesto que también existen ejemplos de *cohousing* intergeneracional–, este modelo residencial ha hecho fortuna entre este grupo social, especialmente entre las personas que disponen de una capacidad económica más elevada y son más

⁷⁸ MONTERO LANGE, Miguel. Alternativas de viviendas para personas mayores en Alemania. In: RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, Pilar (ed.). **Viviendas para personas mayores en Europa: nuevas tendencias para el siglo XXI**. Fundación Pilares para la Autonomía Personal. 2018, p. 110; VELASCO CABALLERO, 2020, op. cit., p. 264; y DI VÉROLI, Débora; SCHMUNIS, Eduardo. **Arquitectura y envejecimiento. Hacia un hábitat inclusivo**. Buenos Aires: Nobuko, 2008, p. 82.

⁷⁹ MONTERO LANGE, Miguel. Alternativas de viviendas para personas mayores en Alemania. In: RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, Pilar (ed.). **Viviendas para personas mayores en Europa: nuevas tendencias para el siglo XXI**. Fundación Pilares para la Autonomía Personal. 2018, p. p. 100.

⁸⁰ DE MARTÍ VALLÉS, Josep. **Modelos de alojamientos alternativos para personas mayores**. Madrid: Dirección General de Mayores, 2021, p. 19.

⁸¹ GARCÍA MUÑOZ, Carlos. El modelo de viviendas de mayores en la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha. In: RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, Pilar (ed.). **Viviendas para personas mayores en Europa: nuevas tendencias para el siglo XXI**. Fundación Pilares para la Autonomía Personal, 2018, p. 199.

participativas, ya que los futuros residentes se involucran en el diseño y planificación del proyecto desde el principio, circunstancia que asegura que el entorno construido reflejará las necesidades y deseos de la comunidad, además de integrar principios de arquitectura sostenible, con énfasis en el uso de energías renovables, gestión eficiente del agua, reciclaje y espacios verdes.

En España, los primeros proyectos se visibilizan a partir del año 2000. Para Cuesta Lerín et. al, el retraso en la implementación del modelo respecto de los países nórdicos fue consecuencia de diversos factores, entre los cuales pueden citarse la complejidad técnica del modelo, aspectos culturales, la escasez de información, la carencia de instrumentos de apoyo, las dificultades para encontrar suelos o edificios adecuados, la financiación y, muy especialmente, la ausencia de un marco jurídico-administrativo específico, favorable y transversal.⁸² (2020, p. 26). No obstante, en la actualidad ha aumentado la comprensión de este modelo y, para el año 2023, se contabilizaban 100 proyectos de *cohousing* (Guía de Cohousing en España 2023), algunas de las cuales están siendo impulsados a través de los Fondos *Next Generation* UE (componente 22-I.2 del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia financiado por los fondos *Next Generation* EU (componente 22-I.2 del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España, que tiene entre sus objetivos ayudas a cooperativas de viviendas colaborativas para la adquisición de suelo o edificio, así como para la reforma de edificios o equipamiento).⁸³ Estos proyectos se han organizado bajo la forma de cooperativas, sustentando su creación y funcionamiento en la normativa de cooperativas (ya sea la Ley estatal 27/1999, de 16 de julio, de cooperativas⁸⁴ o la legislación desarrollada por las diferentes Comunidades Autónomas)⁸⁵ que, aunque no hace referencia expresa a las viviendas colaborativas, regula varios tipos de cooperativas que pueden aplicarse a este tipo de proyectos, como las cooperativas de vivienda. Sin embargo, en los últimos años han

⁸² CUESTA LERÍN, Cristina; ARRONDO SEGOVIA, Maite; SAN ROMÁN AYALA, Iker. **Diagnóstico del Modelo Cohousing en Euskadi**. Vitoria Gasteiz: Gobierno Vasco, 2020, p. 26.

⁸³ Los Fondos *Next Generation* UE pueden jugar un papel importante en la promoción y el impulso del modelo de *cohousing* en España. Algunos ejemplos de iniciativas de *senior cohousing* que reciben financiación de los fondos *Next Generation* son el proyecto Co-Rural Robregordo que surge a partir del convenio de colaboración suscrito entre la Comunidad de Madrid y la Mancomunidad de Servicios Sociales Sierra Norte y que plantea rehabilitar un antiguo hotel-escuela sindical abandonado ajustándolo a los requerimientos y necesidades de los futuros residentes (personas de más de 50 años); y el programa de viviendas colaborativas de la Comunidad Autónoma de Canarias (Orden de 3 de julio de 2023, por la que se aprueban las bases reguladoras que han de regir en la concesión de subvenciones destinadas a impulsar y fortalecer el programa de viviendas colaborativas, BOC nro. 174 de 3 de septiembre de 2023).

⁸⁴ De conformidad con el artículo 1.1 de la Ley las cooperativas son sociedades constituidas por personas que se asocian, en régimen de libre adhesión y baja voluntaria, para la realización de actividades empresariales, encaminadas a satisfacer sus necesidades y aspiraciones económicas y sociales, con estructura y funcionamiento democrático.

⁸⁵ Por ejemplo, la Ley 4/2002, de 11 de abril, de cooperativas de la Comunidad de Castilla y León; la Ley 12/2015, de 9 de julio, de cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cataluña; y la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, de cooperativas de Euskadi.

surgido algunos instrumentos normativos autonómicos que buscan otorgar un marco jurídico adecuado a este tipo de propuesta habitacional. Nos referimos a la Ley 4/2022, de 31 de octubre, de sociedades cooperativas de Canarias; la Ley 2/2023, de 24 de febrero, de cooperativas de la Comunidad de Madrid; y la Ley 3/2023, de 13 de abril, de viviendas colaborativas de la Comunidad Valenciana. También cabe mencionar, entre otras, la Resolución 940/2022, de 1 de marzo, de la Dirección General de Evaluación, Calidad e Innovación de la Comunidad de Madrid, por la que se establecen los criterios que han de regir el régimen de autorización de viviendas colaborativas para la promoción de la autonomía personal y la atención a la dependencia de personas mayores (en adelante Resolución 940/2022) y al Criterio Interpretativo núm. 6/2019 de la Conserjería de Bienestar, Servicios y Derechos Sociales del Principado de Asturias.⁸⁶

Como el *cohousing*, el *coliving* es un modelo de convivencia colaborativa, aunque difieren en aspectos como su estructura legal, la propiedad de los inmuebles y las relaciones entre los residentes. El *coliving* es un concepto habitacional que surge como una alternativa al tradicional modelo de arrendamientos y que se centra en la convivencia colaborativa entre personas que buscan mantener su independencia, pero con el apoyo de una comunidad. Desde un punto de vista legal, los residentes no son propietarios, sino arrendatarios que alquilan una habitación o un espacio privado dentro de un edificio, mientras comparten áreas comunes (como cocinas, salas de estar, comedor, zona de lavado y secado de ropa salas de estar, jardines) con otros residentes; aquí, el propietario del inmueble es el operador del *coliving* o un tercero. Mientras que el *cohousing* está más orientado a personas mayores que buscan una comunidad estable y a largo plazo donde existen espacios comunes para compartir per también espacios para habitar exclusivamente privados, en el *coliving*, pensado para estancias temporales, se comparte el espacio en el que se habita, a la vez que se intercambian ideas, trabajo y otras experiencias vitales. Si bien su funcionamiento es parecido al *cohousing*, la finalidad es distinta, las comunidades que se crean están más relacionadas con el trabajo, el emprendimiento o el turismo; los participantes ni construyen juntos las viviendas ni se constituyen en cooperativa, de ahí que sea una fórmula más extendida entre

⁸⁶ La Resolución 940/2022 de la Comunidad de Madrid prevé el régimen de autorización para las viviendas colaborativas que quieran funcionar como centro residencial. De la lectura de esta Resolución se puede apreciar que se dirige a establecer algunos parámetros para las edificaciones habitacionales que ofrezcan servicios de cuidados para personas en situación de dependencia que se enmarquen dentro del Catálogo de Servicios del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia en la Comunidad de Madrid, con excepción del servicio de atención residencial (apartado Quinto.1) con lo cual, aun cuando la exposición de motivos de la Resolución hace referencia al *senior cohousing* como un modelo alternativo a la residencia tradicional, parece que, en realidad, lo que promueve es un modelo de viviendas asistidas. En esta misma línea se encuentra el Criterio Interpretativo núm. 6/2019 de la Conserjería de Bienestar, Servicios y Derechos Sociales del Principado de Asturias, y es que, de su lectura se puede apreciar que en él se establece el régimen de autorización administrativa para los alojamientos colaborativos que quieran prestar servicios de atención especializada y que puedan considerarse dentro de la categoría de “Alojamientos Colaborativos para la Promoción de la Autonomía Personal y Atención a la Dependencia”.

la población joven y adulta.⁸⁷ Y aun cuando el *coliving* suele ser un modelo habitacional dirigido a personas jóvenes y que se caracteriza por ser temporal o no permanente y en el que los habitantes persiguen crear sinergias de tipo profesional,⁸⁸ eso no impide que no pueda adaptarse a las necesidades e intereses de las personas mayores.

El marco jurídico que regula el *coliving* en España es muy escaso. Al respecto, se pueden mencionar, en Cataluña, los Decretos-ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda y 50/2020, de 9 de diciembre, de medidas urgentes para estimular la promoción de vivienda con protección oficial y de nuevas modalidades de alojamiento en régimen de alquiler que, aunque no se reconoce explícitamente, regulan el modelo de *coliving* a través de la figura del alojamiento dotacional, destinado a satisfacer las necesidades temporales de habitación de las personas, en régimen de uso compartido de todos o una parte de los elementos del alojamiento con otros usuarios, o en régimen de uso privativo de una vivienda completa, por razón de dificultades de emancipación, de requerimientos de acogimiento o asistencia sanitaria o social, de trabajo o estudio, o de afectación por una actuación urbanística. Bajo el amparo de esta normativa, en 2022, el Ayuntamiento de Barcelona aprobó una modificación del planeamiento general metropolitano para regular el sistema de equipamiento de alojamiento dotacional de Barcelona, convirtiéndose en el primer municipio en establecer un marco normativo que promueve el *coliving*. El planeamiento define los alojamientos dotacionales como un tipo de sistema de alojamiento comunitario de carácter temporal —siendo la temporalidad un elemento característico del *coliving*— destinado a satisfacer las necesidades de alojamientos de determinados grupos de personas (art. 8), distinguiendo tres tipologías (artículo 11.1): 1. Completo: cuando existe un régimen privativo en que no se comparten espacios con terceros salvo los que correspondan a elementos de circulación e instalación del inmueble; 2. Con espacios comunitarios: que contiene alojamientos privados, pero, además, existen espacios comunitarios de uso compartido por los ocupantes del edificio; y 3. Residencial colectivo: donde el espacio privado lo integran una habitación y un baño, y existen tantos espacios colectivos como espacios comunitarios, e incluso, la prestación obligatoria de servicios a los usuarios, siendo esta última categoría la que se ajusta más al modelo de *coliving*. Más recientemente, en noviembre de 2023, se ha aprobado una modificación del Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad de Madrid que, entre otras cosas, regula el *cohousing* y el *coliving*. En el primer caso, se permite reducir la superficie de la vivienda mínima a 30 m², reservando 40 m² a las zonas comunes de estancia y reposo; en el segundo, se establece que el espacio privado debe tener una superficie mínima de 15 m² —garantizando un mínimo de 10 m² por persona cuando se

⁸⁷ CORFE, Scott. **Co-Living: A Solution to the Housing Crisis?**. London: Social Market Foundation, 2019, p. 19.

⁸⁸ PATEL, Parth. The Rise of Co-Living in New York City. **Cornell Real Estate Review**, n. 18, 2020, p. 64.

prevé que los residentes serán más de uno—, mientras que los espacios comunes deben tener una dimensión mínima de 25 m².

Las alternativas habitacionales no se agotan con las tipologías comentadas hasta aquí, aunque estas son las más extendidas. Pueden citarse también el alquiler de habitaciones senior y los senior resorts, espacios residenciales generalmente ubicados en zonas costeras que ofrecen a las personas jubiladas o cerca de jubilarse un espacio de disfrute para estancias cortas o determinadas.⁸⁹

7. CONCLUSIONES

Las sociedades están cambiando. La creciente longevidad de la población sitúa a las administraciones públicas ante un conjunto de desafíos y de demandas económicas y sociales que pueden poner en riesgo la salvaguarda de derechos sociales que tan arduamente se han conseguido. Frente a esta realidad, es necesario promover cambios normativos y priorizar políticas, programas y proyectos que permitan adaptar el espacio urbano y las viviendas al nuevo modelo de sociedad envejecida, teniendo en cuenta que los mayores son un colectivo vulnerable susceptible de todo tipo de abusos. No obstante, el envejecimiento demográfico no debe ser visto sólo como un problema sino como una posibilidad de adecuación y mejora, deben romperse los estigmas y paradigmas existentes frente a las personas mayores y entender que nos encontramos ante una nueva realidad que nos permite explorar nuevas soluciones. Para ello, es preciso rediseñar las ciudades para transformarlas en entornos amigables con los mayores, que atiendan sus necesidades, bienestar y productividad. Esto no solo beneficia a este sector de la población, sino al conjunto de habitantes de la ciudad. En el entorno urbano, aunque la oferta de residencias y servicios de cuidados es mucho mayor que en las zonas rurales, existen numerosas barreras físicas y espaciales que dificultan la movilidad y el acceso a servicios públicos y espacios de ocio y consumo de los mayores. Bajo estas premisas, la ciudad amigable con las personas mayores intenta dar respuesta a las necesidades y prioridades específicas de este grupo, que no siempre resultan ser homogéneas. Con la edad, las personas pierden autonomía y ven progresivamente menguadas sus condiciones físicas y mentales y su autonomía. Adoptando los principios de diseño universal y de ajustes razonables, las políticas urbanísticas y de vivienda, en conjunción con los servicios sociales, deben tomar en consideración las distintas necesidades de los mayores, ya sea la de aquellas personas que hayan elegido libremente permanecer en sus viviendas —que deberán estar adaptadas a sus necesidades—, ya sea la de aquellas personas que, por voluntad o por necesidad sobrevenida, vivan en residencias de mayores u otros centros colectivos. Convertir una ciudad en un espacio amigable con las personas mayores, pasa, necesariamente, por la eliminación de las

⁸⁹ DE MARTÍ VALLÈS, 2021, *op. cit.*, p. 37.

barreras arquitectónicas para convertirla en un lugar que les garantice autonomía e independencia.

Hoy en día, las opciones de vivienda adaptada y asequible para los mayores son claramente insuficientes:

a.- De una parte, las viviendas existentes presentan vulnerabilidades relacionadas con las condiciones de habitabilidad, seguridad y accesibilidad –lo que es especialmente grave porque a medida que se envejece se incrementan las limitaciones funcionales y esa falta de condiciones de la vivienda favorece la marginación y exclusión social de los mayores–, pero además requieren una rehabilitación orientada a la mejora de la eficiencia energética, un dato importante cuando hablamos de un colectivo con ingresos moderados. Las personas mayores se incluyen dentro de los sectores de población vulnerable y en riesgo de exclusión residencial. Las carencias de accesibilidad y confort se visibilizan en sus viviendas porque, con frecuencia, residen en espacios antiguos y deficientes que no se adaptan a sus necesidades, tanto en lo que se refiere al acceso desde el exterior del edificio como a las dependencias interiores de sus viviendas o lugares de residencia. La existencia de estas barreras arquitectónicas de edificación, especialmente la falta de ascensores, unido a las dificultades de movilidad propias de las personas mayores, va a impedir a la larga que puedan acceder a la calle, a lo que se añade que el cambio de domicilio no acostumbra a ser una opción factible en términos económicos. Garantizar a las personas de edad avanzada el derecho a vivienda digna permitirá mejorar su calidad de vida, sus relaciones interpersonales y minimizará los riesgos de exclusión social, aislamiento o depresión. Por ello, es preciso desplegar actuaciones en el propio hogar ampliando su funcionalidad y permitiendo que sus habitantes puedan sentirse cómodos, seguros y sin miedo a compartir e interactuar con otros. En este sentido, no hay que olvidar que la inmensa mayoría de personas opta por envejecer en su propia vivienda (*aging in place*), de manera que asegurar una dotación suficiente de infraestructuras y servicios de cuidados y sanitarios en proximidad es esencial para que mantengan por más tiempo una vida independiente y se mantengan conectadas con la comunidad. Para preservar la independencia funcional también es importante contar con la ayuda de las nuevas tecnologías y la domótica, aunque la brecha digital es aún un obstáculo insalvable para el grupo de mayores de edad más avanzada. La respuesta de las administraciones públicas ante el grueso de viviendas inadaptadas se ha centrado en poner en marcha programas de financiación con destino a la adaptación de estas viviendas mediante los ajustes razonables que se requieran –como ocurre, por ejemplo, en Alemania, donde se subvenciona a particulares para que reduzcan las barreras que dificultan el acceso de las personas mayores a la vivienda, con un presupuesto para 2024 de 150 millones de euros–. Se trata normalmente de reformas de poca entidad y a un precio moderado, aunque por otro lado son muchas las viviendas que necesitan beneficiarse de estas ayudas públicas porque la falta de

recursos de sus propietarios hace que difícilmente puedan costear de su propio bolsillo los trabajos de reparación y mantenimiento que la vivienda precisa.

b.- De otra parte, no existe una oferta suficientemente amplia que haga frente a la creciente demanda de vivienda o alojamiento adaptados. Aunque este desafío no ha sido asumido con la contundencia que debería, se han dado pasos decisivos para crear las condiciones que van a permitir incrementar esa oferta, como la integración de programas públicos de vivienda para las personas mayores en los más recientes planes estatales de vivienda, la aprobación de normativa autonómica que promueve nuevos modelos de vivienda como las comunidades de cuidados compartidos y la modificación del planeamiento general de algunos municipios en esa misma línea de acción. Sin tiempo de espera, hace falta impulsar políticas de promoción de vivienda en sus diferentes modalidades (en propiedad, en régimen de alquiler, residencias individuales, colectivas o colaborativas, entre otros) basadas en el diseño inclusivo y que se ubiquen en la centralidad urbana o en espacios que cuenten con los servicios suficientes (socio-sanitarios, transporte, etc.) para evitar la segregación espacial de los mayores, reforzando simultáneamente las políticas dirigidas a este colectivo en los ámbitos de los servicios asistenciales, puesto que si bien las tipologías residenciales dependen de la normativa urbanística y de la edificación, la gestión de algunas de ellas (viviendas asistidas, tuteladas, etc.) es competencia de los servicios sociales. La planificación urbana debe favorecer la construcción de distintas modalidades habitacionales, desde la clásica vivienda hasta otras fórmulas alternativas, como los modelos colaborativos que combinan espacios de privacidad con espacios comunes para la interacción social (*cohousing, coliving*), proveyendo para ello suelo residencial privado –con aprovechamiento lucrativo– y suelo dotacional público o privado. Además, las administraciones deben asegurarse de que esta obra nueva cumpla todas las exigencias derivadas del Código Técnico de la Edificación, muy especialmente en materia de accesibilidad mediante el diseño universal, y tenga un consumo energético casi nulo (nZEB). El impulso de formas de colaboración público-público o público-privada para la promoción de modelos de vivienda para personas mayores, se presenta como una alternativa altamente recomendable. Las distintas alternativas de vivienda pensadas para mayores ya no están indisolublemente anudadas a situaciones de discapacidad o limitaciones funcionales que incapacitan o dificultan la realización de actividades cotidianas, en la medida que sus potenciales ocupantes poseen, por lo general, un buen estado de salud incluso en edades más avanzadas, a diferencia de lo que ocurría antaño. Esa dimensión cualitativa, asociada a un nivel de ingresos alto, explican por qué el mercado inmobiliario está situando a los mayores como un *target* muy atractivo para la venta de sus productos.

Los gobiernos locales tienen un papel protagonista en la planificación, promoción y gestión de las distintas soluciones habitacionales para mayores a través de cuatro grandes áreas (sistema público de servicios sociales, urbanismo, promoción y fomento

de ayudas públicas, impulso de formas de colaboración público-privadas). Estas políticas requieren una colaboración estrecha entre gobiernos locales, organizaciones comunitarias, instituciones educativas y el sector privado para garantizar su efectividad y sostenibilidad a largo plazo. La implementación de medidas concretas en estas áreas puede mejorar significativamente la calidad de vida de las personas mayores y contribuir a la creación de comunidades más inclusivas y solidarias. Las viviendas asistidas y tuteladas y las residencias en sentido estricto son soluciones habitacionales para personas mayores que ofrecen servicios de asistencia y/o cuidado dirigido a este grupo poblacional, para lo cual se requiere la participación del personal técnico de servicios sociales locales, lo mismo que para realizar el seguimiento y evaluar el desarrollo de la relación de convivencia entre la persona mayor y la persona joven en las viviendas intergeneracionales. Todos los modelos habitacionales mencionados requieren, asimismo, la asignación de suelo público para su desarrollo y mediante las modificaciones de los planes urbanísticos se pueden plantear alternativas para asignar usos concretos a las parcelas para destinarlas a la construcción de espacios habitacionales destinados a las personas mayores. Asimismo, los gobiernos locales pueden promocionar nuevos modelos de residencia para mayores, directamente o de manera indirecta, a través del otorgamiento de subvenciones a promotores privados. El Mecanismo de Recuperación y Resiliencia financiado por los fondos Next Generation EU representa una ventana de oportunidad para impulsar proyectos que busquen aminorar las barreras arquitectónicas y mejorar la accesibilidad en el marco de la funcionalidad de la vivienda.

7. REFERENCIAS

- ARAGUÁS GALCERÀ, Irene. El derecho a envejecer en la ciudad. In: BARRERO RODRÍGUEZ, Concepción; SOCÍAS CAMACHO, Joana (coord.). **La ciudad del siglo XXI. Transformaciones y retos: actas del XV Congreso de la Asociación Española de Profesores de Derecho Administrativo**. Madrid: Instituto Nacional de Administración Pública, 2020, p. 305-315.
- BAGNULO, Cecilia; PIZARRO, Nora. Distribución espacial de los adultos mayores en condición de riesgo de malnutrición en la ciudad de Bahía Blanca. **Revista Universitaria de Geografía**, n. 19, 2010, p. 119-138.
- BASS, Scott A.; CARO, Francis G.; CHEN, Yung-Ping. **Achieving a productive aging society**. Westport, CT: Auburn House, 1993.
- BLANCO VELASCO, María de la Cruz. **Accesibilidad universal y movilidad sostenible en el espacio público: bases para su incorporación al planeamiento urbanístico en Andalucía**. Sevilla, 2019. Tesis (Doctorado) – Universidad de Sevilla.
- BOSCH MEDA, Jordi. El problema de la vivienda en la vejez en Cataluña. **ACE: architecture, city and environment**, n. 1, 2006, p. 80-100.

BOTO ÁLVAREZ, Alejandra. Nuevas barreras burocráticas: la Administración defensiva digital. **Documentación Administrativa**, n. 10, ene-jun 2023.

CENIE. **Estudio de la economía de la longevidad en España**. Oxford Economics y Fundación General de la Universidad de Salamanca, 2021.

CHINCHILLA PEINADO, Juan Antonio; DOMINGUEZ MARTÍN, Mónica. El derecho a la vivienda de las personas mayores. La desarticulación del territorio entre el ámbito rural y las grandes urbes. **Cuadernos de derecho local**, v. 39, n. 56, 2021, p. 147-175.

CORFE, Scott. **Co-Living: A Solution to the Housing Crisis?**. London: Social Market Foundation, 2019.

CUESTA LERÍN, Cristina; ARRONDO SEGOVIA, Maite; SAN ROMÁN AYALA, Iker. **Diagnóstico del Modelo Cohousing en Euskadi**. Vitoria Gasteiz: Gobierno Vasco, 2020.

DE MARTÍ VALLÉS, Josep. **Modelos de alojamientos alternativos para personas mayores**. Madrid: Dirección General de Mayores, 2021.

DÍEZ SASTRE, Silvia. Ciudades envejecidas y envejecimiento activo: Participación y protección de las personas mayores. In: DÍEZ SASTRE, Silvia; RODRIGUEZ DE SANTIAGO, José María Rodríguez de Santiago (dir.), **Ciudades envejecidas. El derecho y la política local para la protección y cuidado de las personas mayores**. Cizur Menor: Thomson Reuters-Aranzadi, 2020, p. 177-202.

DI VÉROLI, Débora; SCHMUNIS, Eduardo. **Arquitectura y envejecimiento. Hacia un hábitat inclusivo**. Buenos Aires: Nobuko, 2008.

DOMINGUEZ MARTÍN, Mónica. **Despoblación rural y envejecimiento: políticas públicas y servicios municipales de protección y atención a las personas mayores**. Serie Claves del Gobierno Local 40, Barcelona: Fundación Democracia y Gobierno Local, 2024.

FERNÁNDEZ HERNÁNDEZ, María Carmen; DE LA FUENTE ROBLES, Yolanda María. Envejecimiento y diseño urbano. Luchando por la socialización desde los entornos. **Actas de Coordinación Sociosanitaria**, n. 32, 2023, p. 90-105.

FONT LLOVET, Tomás. Gestión de servicios sociales en el ámbito local: nuevos planteamientos sobre la ciudad y la contratación pública. In: TOLIVAR ALAS, Leopoldo y CUETO PÉREZ, Miriam (dir.), **La prestación de servicios socio-sanitarios: nuevo marco de la contratación pública**. Valencia: Tirant lo Blanch, 2020, p. 21-45.

FORNS I FERNANDEZ, Maria Victòria. Derecho a la vivienda y emergencia habitacional en España: el rol de las Comunidades Autónomas. **Revista de Investigações Constitucionais**, Curitiba, vol. 9, n. 3, p. 579-618, set./dez. 2022.

FORNS I FERNÁNDEZ, Maria Victòria. The management of local social services in Spain. **A&C – Revista de Direito Administrativo & Constitucional**, Belo Horizonte, ano 22, n. 87, p. 65-87, jan./mar. 2022.

FORNS I FERNÁNDEZ, Maria Victòria; ALEGRE-AGÍS, Elisa. The constitutional guarantee of the provision of local Social Services in Spain: a comparative regional study. **Revista de Investigações Constitucionais**, Curitiba, vol. 11, n. 1, e232, jan./abr. 2024.

FUENTES GASÓ, Josep Ramon. La obligación al realojo en una vivienda en un contexto de crisis en Cataluña: de la burbuja inmobiliaria a la crisis sanitaria. **Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente**, v. 57, n. 362, 2023, p. 53-113.

GARCÍA-LANTARÓN, Heitor. **Vivienda para un envejecimiento activo. El paradigma danés**. Madrid, 2015. Tesis (Doctorado) – Universidad Politécnica de Madrid.

GARCÍA-MILÀ LLOVERAS, Xavier. Rehabilitación/accesibilidad en el parque de viviendas: la adaptación funcional de la vivienda. In: VV. AA. **Innovaciones para vivir bien en casa cuando las personas tienen una situación de dependencia**. Caser Fundación y Fundación Pilares, 2015.

GARCÍA MUÑOZ, Carlos. El modelo de viviendas de mayores en la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha. In: RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, Pilar (ed.). **Viviendas para personas mayores en Europa: nuevas tendencias para el siglo XXI**. Fundación Pilares para la Autonomía Personal. 2018, p. 195-215.

GARCÍA VALDEZ, María Trinidad; SÁNCHEZ GONZÁLEZ, Diego; ROMÁN PÉREZ, Rosario. Envejecimiento y estrategias de adaptación a los entornos urbanos desde la gerontología ambiental. **Estudios demográficos y urbanos**, v. 34, n. 1, 2019, p. 101-128.

GERGEN, M.; GERGEN, K. Positive aging. In: GUBRIUM J.F; HOLSTEIN, J.A. (Eds.). **Ways of aging**. Boston: Blackwell Publishing Ltd, 2006, p. 203-224.

GIFREU FONT, Judith. El diseño de ciudades amigables con las personas mayores: retos y oportunidades para el Derecho urbanístico del siglo XXI. In: GIFREU FONT, J. (dir.) **El envejecimiento activo como nuevo reto para los gobiernos locales: la construcción jurídica de servicios públicos y espacios amigables para las personas mayores**, Cizur Menor: Aranzadi, 2024, p. 63-114.

GIFREU FONT, Judith. Mecanismos de colaboración público-privada para la provisión y la explotación económica de vivienda asequible: un juego de suma positiva. **Revista catalana de dret públic**, n. 66, 2023, p. 56-85.

GIFREU FONT, Judith. Derecho a la ciudad ¿un sumatorio de derechos ciudadanos o un derecho independiente? In: BARRERO RODRÍGUEZ, Concepción; SOCÍAS CAMACHO, Joana (coord.). **La ciudad del siglo XXI. Transformaciones y retos: actas del XV Congreso de la Asociación Española de Profesores de Derecho Administrativo**. Madrid: Instituto Nacional de Administración Pública, 2020, p. 29-58.

GLASS, Anne. Innovative seniors housing and care models: What we can learn from the Netherlands. **Seniors Housing and Care Journal**, v. 22, n. 1, 2014, p. 74-81.

KELLER GARGANTÉ, Christel; EZQUERRA SAMPER, Sandra. Viviendas colaborativas de personas mayores: democratizar el cuidado en la vejez. **REVESCO: revista de estudios cooperativos**, n. 137, 2021, p. 73-95.

LAZO VITORIA, Ximena. Prestación de servicios a las personas: ¿concierto social o contrato? **Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica**, n. 20, 2023, p. 31-46.

LÓPEZ PEREDA, Pedro; BORAU JORDÁN, José Luis. Diseño urbanístico para todas las personas. In: Fundación ONCE-Fundación Arquitectura COAM. **Accesibilidad universal y diseño para todos**. Madrid: Artes Gráficas Palermo, 2011.

LÓPEZ RAMÓN, Fernando. El modelo de ciudad en el urbanismo español. In: GIFREU FONT, Judith; BASSOLS COMA, Martín; MENÉNDEZ REXACH, Ángel (dir). **El derecho de la ciudad y el territorio: Estudios en homenaje a Manuel Ballbé Prunés**. Madrid: Instituto Nacional de Administración Pública, 2016, p. 105-119.

RUIZ LORENZO, Valeria; VALLEJO PEÑA, Alberto; GÓMEZ JIMÉNEZ, María Luisa. El hogar en el que viviremos. Una aproximación cualitativa a las estrategias residenciales para personas mayores. **Discurso & Sociedad**, v. 17, n. 4, 2023, p. 854-881.

MONTERO LANGE, Miguel. Alternativas de viviendas para personas mayores en Alemania. In: RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, Pilar (ed.). **Viviendas para personas mayores en Europa: nuevas tendencias para el siglo XXI**. Fundación Pilares para la Autonomía Personal. 2018, p. 91-136.

MONTORO GURICH, Carolina; MORENO TAPIA, Camila. El impacto de las infraestructuras de movilidad vertical en la calidad de vida de las personas mayores: Pamplona como estudio de caso. **Ciudad y territorio: Estudios territoriales**, n. 209, 2021, p. 701-720.

MUÑOZ PÉREZ, David; PALMERO IGLESIAS, Luis; MARÍ FARINÓS, Jesús. **Estudio especial de la reserva como técnica urbanística al servicio de la política de vivienda**. Valencia: Editorial Universitat Politècnica de València, 2018.

NOGUEIRA LÓPEZ, Alba. Vulnerabilidad administrativa. Los obstáculos administrativos en el acceso a los programas de vivienda. In: PALEO MOSQUERA, Natalia (coord.). **Políticas y derecho a la vivienda: gente sin casa y casas sin gente**. Valencia: Tirant lo Blanch, 2020.

OMS. **Active ageing: a policy framework**, 2002. Accesible en: <https://iris.who.int/handle/10665/67215>

PATEL, Parth. The Rise of Co-Living in New York City. **Cornell Real Estate Review**, n. 18, 2020, p. 62-67.

PONCE SOLÉ, Juli. El derecho a la ciudad y la Nueva Agenda Urbana: una aproximación integrada y sistémica a los derechos en la ciudad, con referencia al derecho a la vivienda. In: PONCE SOLÉ, Juli; MIGLIARI, Wellington; CAPDEFERRO VILLAGRADA, Oriol. **El derecho, la ciudad y la vivienda en la nueva concepción del desarrollo urbano**. Barcelona: Atelier-Transjus, 2019.

RAMIÓ, Carlos. **Inteligencia artificial y administración pública: Robots y humanos compartiendo el servicio público**. Barcelona: Catarata, 2019.

RODRÍGUEZ DE SANTIAGO, José María. No puedo subir a mi casa. Instrumentos jurídicos para la accesibilidad de las personas mayores a su vivienda. **Anuario de Derecho Municipal 2016**. Madrid: Marcial Pons, 2017, p. 91-113.

SANCHO CASTIELLO, Mayte; MARTÍNEZ RODRÍGUEZ, Teresa. **Revisión internacional de modelos de atención residencial para personas mayores. Parte II. Análisis de tendencias internacionales en centros residenciales y otros alojamientos**. San Sebastián: Matia, 2020. Accesible en: <https://www.matiainstituto.net/es/publicaciones/revision-internacional-de-modelos-de-atencion-residencial-para-personas-mayores-parte>

UNDESA. **Informe social mundial 2023**: No dejar a nadie atrás en un mundo que envejece. New York: Naciones Unidas, 2023.

VÁZQUEZ ALBERTINO, Mariqueta. Las personas mayores como titulares de derechos. **Tiempo de paz**, n. 145, 2022, p. 104-107.

VELASCO CABALLERO, Francisco. Derecho urbanístico y envejecimiento demográfico. **Indret: Revista para el Análisis del Derecho**, n. 4, 2018, p. 1-54.

VELASCO CABALLERO, Francisco. Residencias de mayores y derecho urbanístico. In: DÍEZ SASTRE, Sílvia; RODRIGUEZ DE SANTIAGO, José María. (dir.). **Ciudades envejecidas. El derecho y la política local para la protección y cuidado de las personas mayores**. Cizur Menor: Thomson Reuters-Aranzadi, 2020, p. 261-281.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

ADDITIONAL INFORMATION

Editores responsáveis	
Editor-chefe	Daniel Wunder Hachem
Editor-adjunto	Luzardo Faria